

**RARITÄT Nähe Schönbrunn!! Entzückendes Penthouse
Loft ++ Dachterrassenwohnung mit Weitblick über Wien ++
Neubauwohnung ++ 2 Terrassen ++ Klimaanlage ++**



Objektnummer: 282130

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gatterholzgasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2008
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,18 m ²
Nutzfläche:	73,43 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,27
Kaufpreis:	365.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	4.970,72 €
Betriebskosten:	144,38 €
USt.:	18,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH

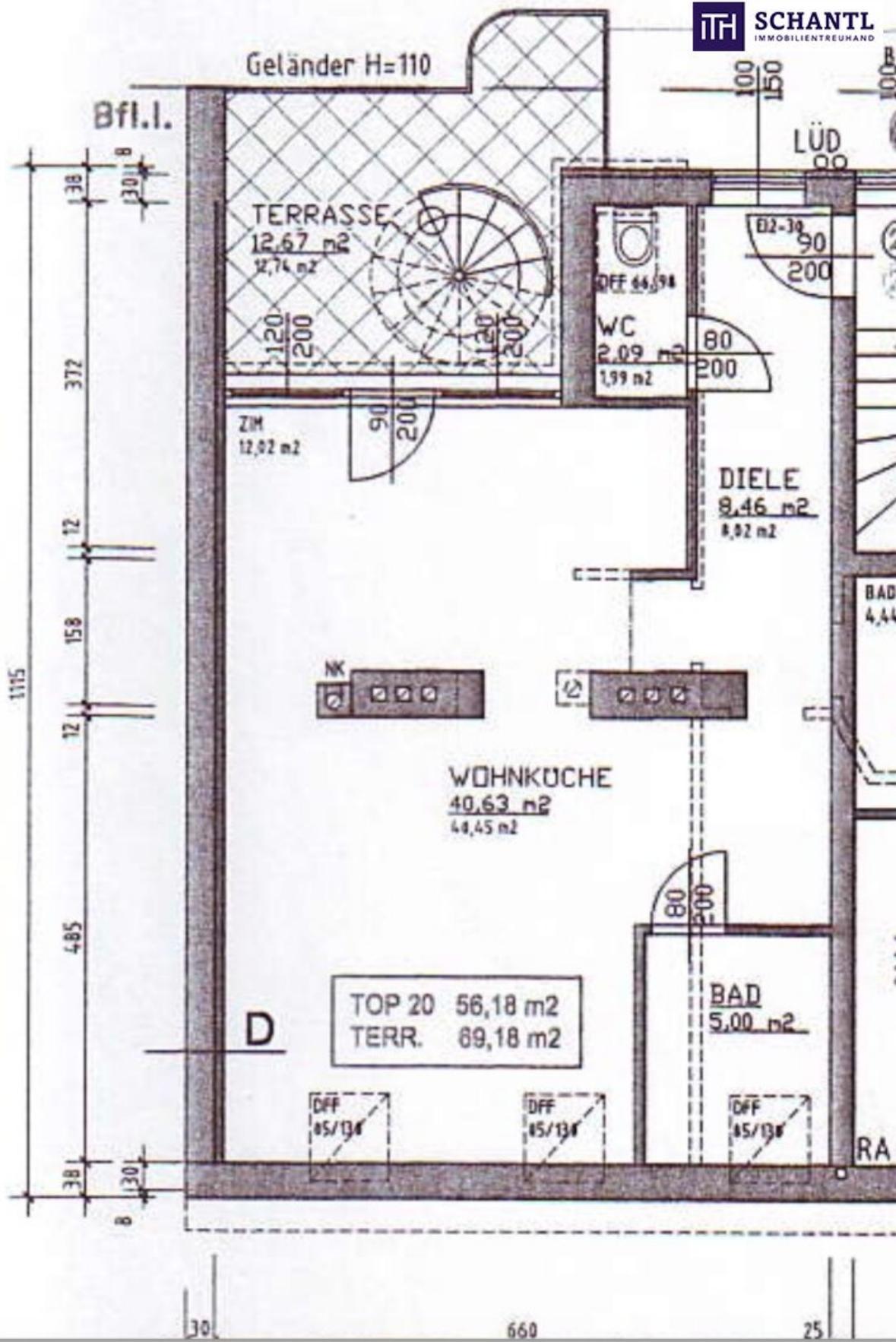












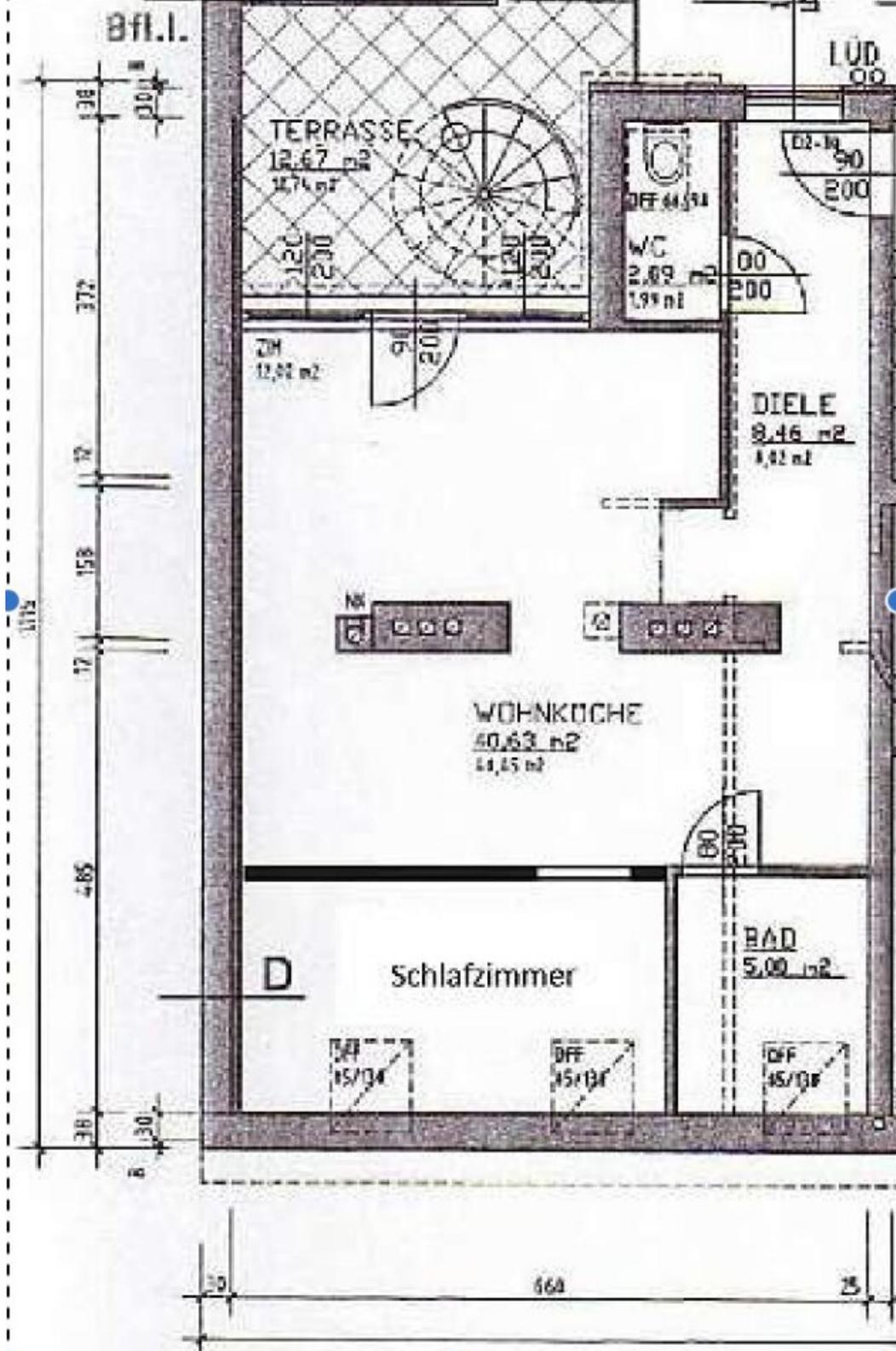
2-Zimmer Variante



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

TOP 20 56,18 m²
TERR. 89,18 m²

Geländer H=110



Objektbeschreibung

RARITÄT Nähe Schönbrunn!! Entzückendes Penthouse Loft ++ Dachterrassenwohnung mit Weitblick über Wien ++ Neubauwohnung ++ 2 Terrassen ++ Klimaanlage ++

Besser gehts nicht! Hier werden Träume wahr!

Ob als **exklusiver Wohnsitz** oder als **attraktive Anlageimmobilie** – diese Wohnung überzeugt mit hochwertiger Ausstattung, einer herausragenden Lage und großem Potenzial.

Zum Verkauf steht eine **exklusive Dachgeschosswohnung**, die durch ihre Lage, Ausstattung und die großzügige Raumaufteilung besticht. Diese Immobilie wurde erst **2008** fertiggestellt und bietet modernen Wohnkomfort auf höchstem Niveau in einem charmanten Altbauhaus.

Licht, Luft und Freiheit – der loftartige Wohnbereich beeindruckt mit großen Fensterfronten, die nicht nur für eine helle, einladende Atmosphäre sorgen, sondern auch den beruhigenden Blick in den begrünten Innenhof freigeben. Hier genießen Sie absolute Ruhe, abseits des Stadtrubels. Die Wohnung verfügt über eine moderne Küche, ein stilvolles Badezimmer sowie ein separates WC.

Ein besonderes Highlight ist die **direkt angeschlossene Terrasse**, die Sie auf die **beeindruckende Dachterrasse** führt. Ob entspanntes Frühstück im Freien oder ein Glas Wein zum Sonnenuntergang – hier erleben Sie Wien aus einer ganz neuen Perspektive. Für zusätzlichen Komfort sorgt die bereits vorhandene Holzüberdachung der Terrasse, die Schutz und Gemütlichkeit vereint.

Die Wohnung ist mit einer **Klimaanlage** ausgestattet, um auch an heißen Sommertagen höchsten Wohnkomfort zu gewährleisten. Dank des **Aufzugs** gelangen Sie direkt bis zur Haustür, was den Alltag besonders angenehm gestaltet.

Highlights | Fakten auf einen Blick

- **Loft:** flexibel gestaltbarer Grundriss
- **Dachterrasse:** großzügige, private Terrasse mit beeindruckendem Weitblick über Wien
- **Zusätzliche Terrasse:** direkt an die Wohnung angebunden, mit Holzüberdachung

- **Lichtdurchfluteter Wohnbereich:** große Fensterfronten mit Blick in den begrünten Innenhof
- **Flexible Raumgestaltung:** derzeit als offenes Loft genutzt, Umgestaltung zur 2-Zimmer-Wohnung möglich (siehe Planidee)
- **Moderne Ausstattung:** hochwertige Küche, stilvolles Badezimmer, separates WC
- **Klimaanlage:** für optimalen Komfort im Sommer
- **Maximale Ruhe:** Ausrichtung in den Innenhof, kein Verkehrslärm
- **Top-Infrastruktur:** Supermärkte, Lokale, Cafés und Geschäfte für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe
- **Erholung im Grünen:** Schloss Schönbrunn & Schönbrunner Bad fußläufig erreichbar
- **Neuwertiger Zustand:** Die Wohnung wurde nie vermietet und kaum genutzt
- **Ideal für Eigennutzung oder als Anlageobjekt**

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit, eine exklusive Dachwohnung mit spektakulärem Ausblick und perfekter Lage zu erwerben!

Größe Wohnung: 56,18 m² + 2 Terrassen 69,18 m²

Kaufpreis: € 365.000

Bezug: ab sofort

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <750m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap