

**REDUZIERT! Exklusive lichtdurchflutete
Dachgeschoss-Maisonette mit großzügigen Freiflächen
und spektakulärem Weitblick ++ Luxuriöses Wohnen über
den Dächern Wiens!**



Objektnummer: 285598

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beheimgasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	110,45 m ²
Nutzfläche:	133,05 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	799.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.005,26 €
Betriebskosten:	267,19 €
USt.:	30,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein













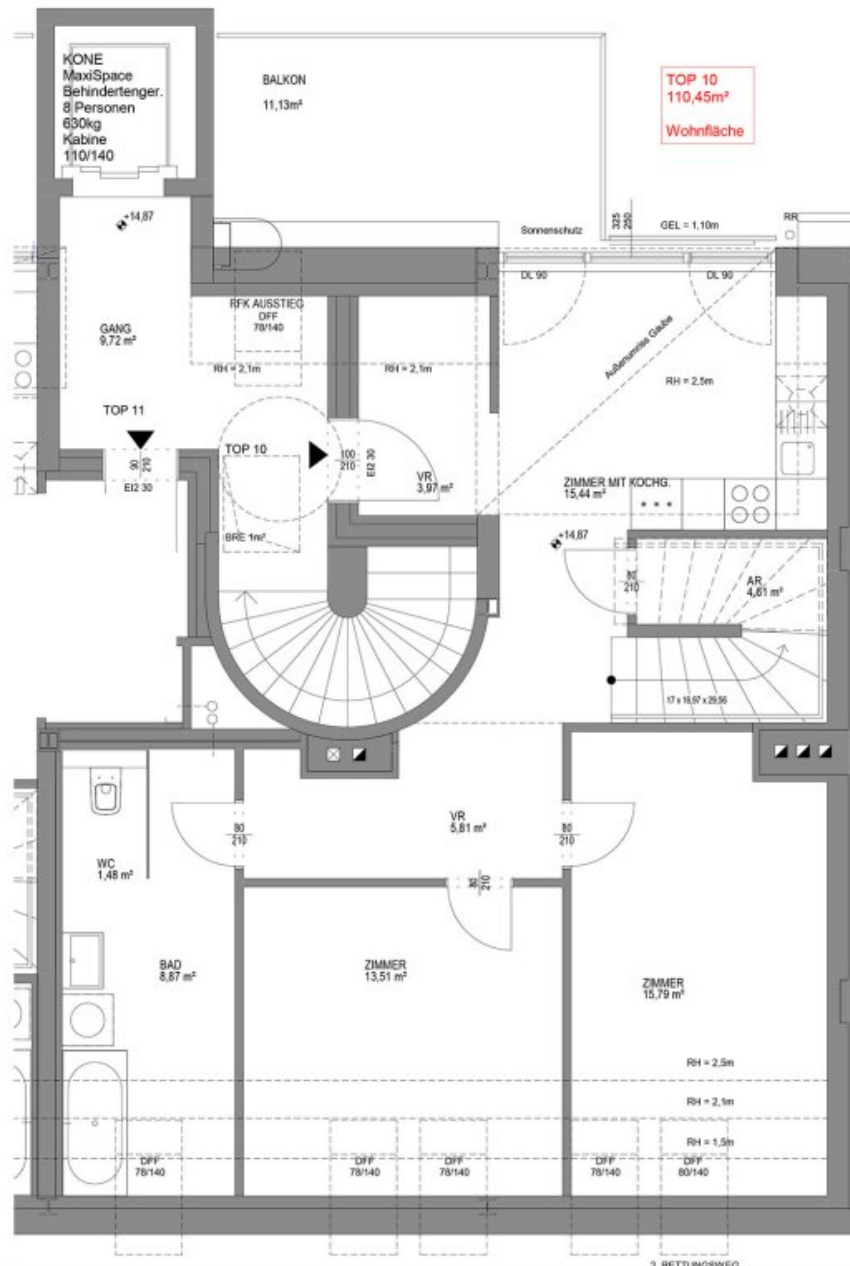


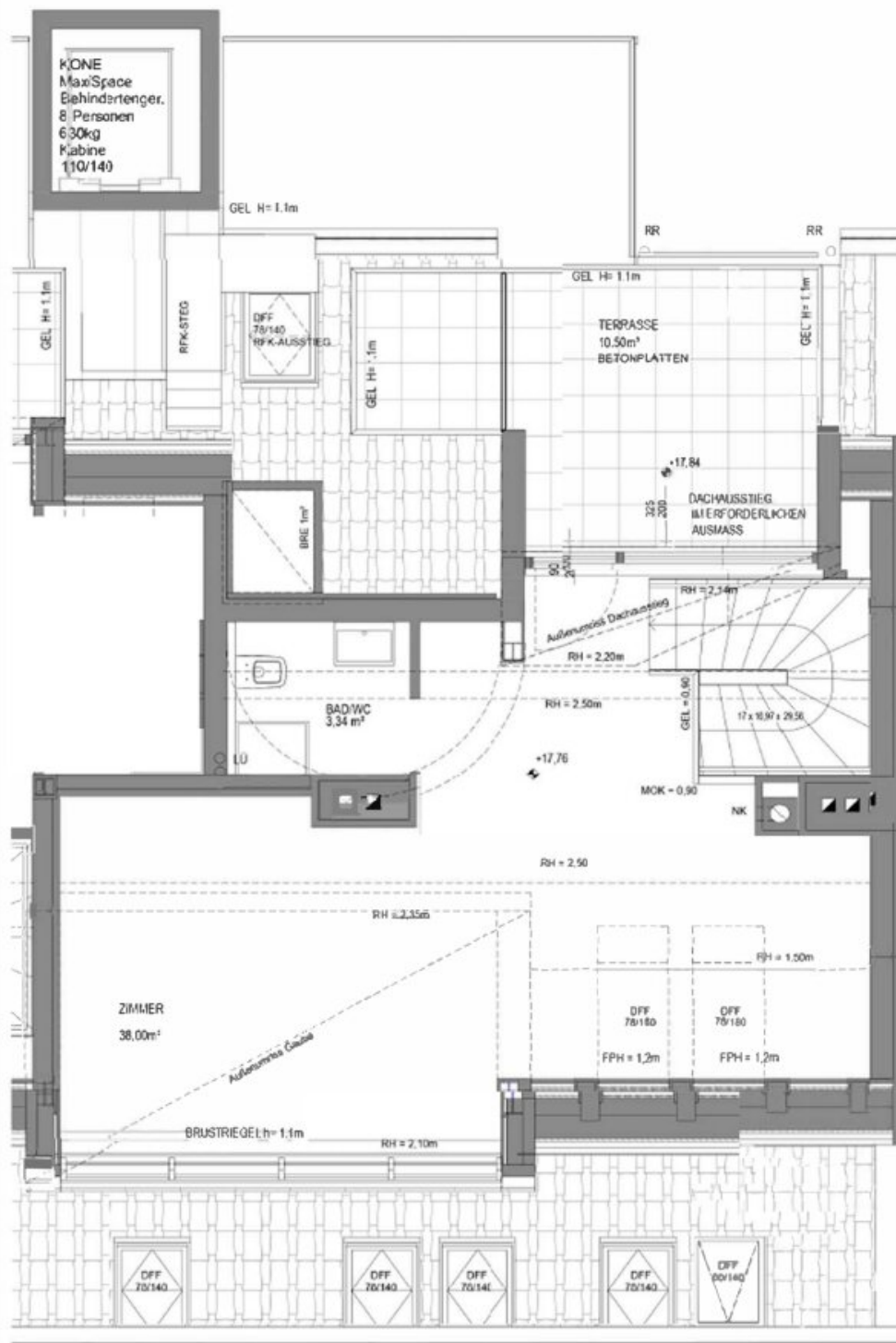
0 1m



SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

AUSFÜHRUNGSBEDINGTE ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN





Objektbeschreibung

ERSTBEZUG! Exklusive lichtdurchflutete Dachgeschoss-Maisonette mit großzügigen Freiflächen und spektakulärem Weitblick ++ Luxuriöses Wohnen über den Dächern Wiens!

Diese herausragende Dachgeschoss-Maisonette befindet sich in begehrter Lage zwischen AKH und Hernals und bietet ein Wohngefühl der Extraklasse. Großzügige Freiflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung machen diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit.

Facts auf einen Blick:

- **Erstbezug! Neubau aus ca. 2024!**
- **Wohnfläche:** ca. 110,45 m²
- **Freiflächen:** Balkon (12,10 m²) & Terrasse (10,50 m²)
- **Zimmer:** 3,5
- **Bäder:** 2
- **Abstellraum & Einlagerungsraum**
- **Lift & Gemeinschaftsgarten vorhanden**
- **Hochwertige Materialien und modernste Technik**
- **Edler Massivparkett und stilvolle Fliesenböden**
- **Klimaanlage und Fußbodenheizung**

- **Bodentiefe Fenster für maximale Lichtdurchflutung**
- **Barrierefreier Lift mit direktem Zugang zur Wohnung, Keller und zum Gemeinschaftsgarten**
- Ein besonderes Highlight dieser Wohnanlage ist der Gemeinschaftsgarten an der Südseite des Gebäudes – eine kleine grüne Oase, die sowohl für Kinder als auch für entspannte Freizeitaktivitäten geeignet ist.

Untere Ebene (1. Dachgeschoss):

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe. Von hier aus erreichen Sie den offenen Wohnbereich (Wohnküche), der durch große Fensterfronten lichtdurchflutet ist. Der direkte Zugang zum **Balkon (12,10 m²)** erweitert den Wohnraum ins Freie. Zwei geräumige Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein stilvoll gefliestes **luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Tageslichtfenster** sorgen für höchsten Wohnkomfort. Zusätzlichen Stauraum bieten ein **Abstellraum und ein Einlagerungsraum** mit Waschmaschinenanschluss. Eine elegante Wendeltreppe verbindet die untere Ebene mit der oberen Etage.

- Geräumiger Vorraum
- Möglichkeit einer Küche
- Zwei etwa gleich große helle Schlafzimmer, ideal als Schlaf- oder Arbeitsräume
- Luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Tageslichtfenster
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

- Balkon (12,10 m²) für entspanntes Frühstück in der Morgensonne

Obere Ebene (2. Dachgeschoss):

Die obere Ebene beeindruckt mit einer offenen **Galerie**, die sich ideal als Arbeits- oder Wohnbereich eignet. Durch eine geschickte Raumaufteilung lässt sich dieser Bereich jedoch leicht abtrennen und in ein zusätzliches **Master-Schlafzimmer** umwandeln – mit eigenem Badezimmer und direktem Zugang zur **Dachterrasse (10,50 m²)**.

- Großzügige Galerie mit bodentiefen Fenstern und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit.
- Kleineres Badezimmer mit Dusche, und WC
- Sonnige Terrasse (10,50 m²) mit atemberaubendem Weitblick
- Möglichkeit einer Küche

Die Umgebung bietet alles, was das urbane Herz begehrt: Zahlreiche Cafés, Restaurants und Geschäfte sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ideal – die U6-Station und mehrere Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichen.

Mit Architektur, die bereits aus der Ferne beeindruckt, Panoramaverglasung, Dachterrassen, zentraler Lage und moderner Ausstattung bietet dieses Projekt ein einzigartiges Stadterlebnis.

Preis: € 799.000,-

Bezug: sofort verfügbar

Weitere verfügbare Einheit

Zusätzlich im Dachgeschoss verfügbar – eine ebenso hochwertige Maisonette mit großzügigen Freiflächen:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 128 m² (4,5 Zimmer)
- **Freiflächen:** Balkon (14,35 m²) & Terrasse (13,70 m²)
- **Bäder:** 2
- **Preis:** € 950.000,-

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 <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.000m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap