AH11 - Ein Erstbezug mit top Ausstattung und feiner Loggia im Innenhof!



Objektnummer: 287289

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Hundsturm
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,40 m²
Nutzfläche:	108,55 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	774.165,00 €
Kaufpreis / m²:	7.131,87 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mark Prettenthaler

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6
1010 Wien

















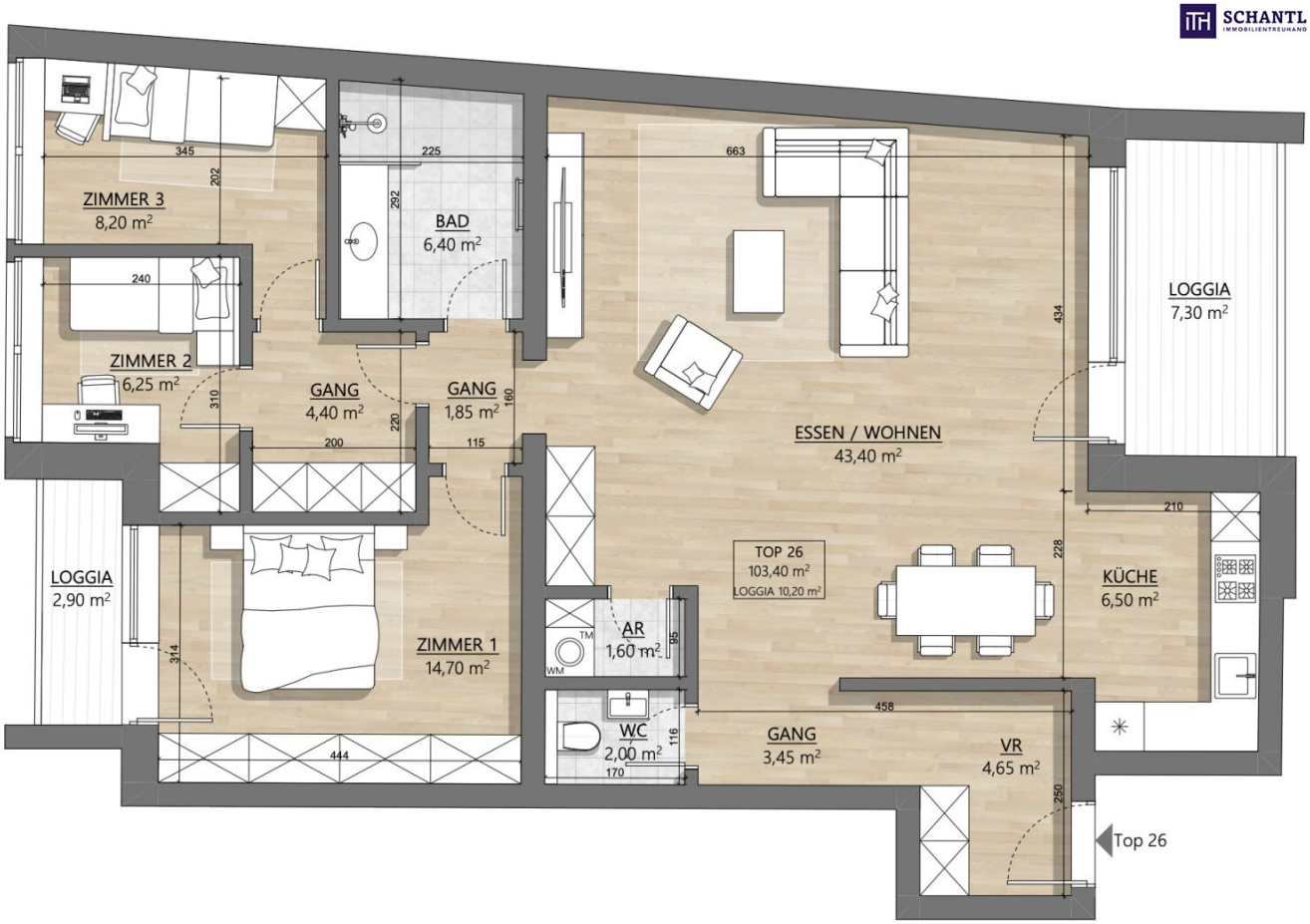









SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


ZIMMER 3
8,20 m²
345
202
BAD
6,40 m²
225
292
663
LOGGIA
7,30 m²
434
240
ZIMMER 2
6,25 m²
310
GANG
4,40 m²
220
GANG
1,85 m²
160
200
115
ESSEN / WOHNEN
43,40 m²
210
LOGGIA
2,90 m²
TOP 26
103,40 m²
LOGGIA 10,20 m²
228
KÜCHE
6,50 m²
ZIMMER 1
14,70 m²
314
AR
1,60 m²
95
TM
WM
458
WC
2,00 m²
116
170
GANG
3,45 m²
VR
4,65 m²
444
250
Top 26

Objektbeschreibung

Einziehen und wohlfühlen – Stilaltbau trifft Moderne – und Sie mittendrin

Ein prachtvolles Gründerzeithaus in ruhiger Lage, direkt am idyllischen Hundsturm Park, wird derzeit mit viel Liebe zum Detail revitalisiert. Der Charme der Gründerzeit bleibt erhalten, während moderner Wohnkomfort einzieht.

Gründerzeit trifft Moderne

Die gegliederte Fassade fügt sich harmonisch in die ruhige Wohnstraße ein. Ein neu gestalteter Hauseingang mit feinen Stuckverzierungen, ein frisch saniertes Stiegenhaus und ein geplanter Personenlift (voraussichtlich 2026) sorgen für ein stilvolles Ankommen.

Durchdachte Grundrisse, hochwertige Ausstattung

Jede Wohnung ist intelligent geplant und bietet optimale Raumnutzung – ideal für Familien, Paare oder Singles. Teilweise erweitern Freiflächen den Wohnbereich und laden zu entspannten Stunden im Freien ein.

Ausstattungs-Highlights:

- Eichen-Landhausdielen & hohe Parkettleisten
- Feinsteinzeug in moderner Optik
- Hochwertige Armaturen & Keramiken in Bad und WC
- Bodeneben verflieste Dusche
- Beschattung süd- und westseitig mit Raffstoren
- Neue 3-fach-verglaste Fenster
- Fußboden- und Deckenheizung (Fernwärme) mit Kühlfunktion im Sommer

Top 25: Ostwestseitig ausgerichtete 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Loggien!

Diese Wohnung begeistert mit einem perfekten Raumkonzept. Viel Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden finden Sie in dem fast 45 Quadratmeter großen

Wohn/Essbereich und der optimal integrierten Küche, die die Herzen von Hobbyköchen mit Sicherheit höher schlagen lässt. Ein geräumiges Schlafzimmer, zwei kompakte Zimmer, die sich als Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen, ein modern gestaltetes Badezimmer, der praktische Abstellraum und eine Gästetoilette ergänzen das Raumangebot dieser neu gestalteten Wohnung. Vom zentralen Wohn-Essbereich aus, gelangen Sie auf die herrliche, ca. 7,7 Quadratmeter große Loggia mit Blick in den ruhigen Innenhof.

Direkt vor der Haustür: der wunderschön angelegte Hundsturm Park – ein grünes Refugium mitten in der Stadt.

Kaufpreis: € 774.165,-

Betriebskosten: ca. netto € 1,86/m²

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Projekt-Webseite: www.ah11.at

Hinweis: Die gezeigten Innenaufnahmen stammen von vergleichbaren Projekten desselben Bauträgers.

Aktuell wird fleißig für Sie gebaut!

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!

Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Dann sind Sie bei uns goldrichtig! Gerne beraten wir Sie kostenlos bei der Bewertung Ihrer Immobilie und präsentieren Ihnen die dafür entscheidenden Informationen und Unterlagen unverbindlich.

www.schantl-ith.at

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 <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap