

**ERSTBEZUG! Dachgeschosswohnung in Top Lage ++  
Maisonette ++ 2 Südterrassen ++ Spektakuläre Aussicht  
++ Klimaanlage ++ Fußbodenheizung**



**Objektnummer: 288685**

**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:                   | 128,00 m²            |
| Nutzfläche:                   | 156,05 m²            |
| Zimmer:                       | 4,50                 |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 2                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 44,60 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81               |
| Kaufpreis:                    | 950.000,00 €         |
| Kaufpreis / m²:               | 6.087,79 €           |
| Betriebskosten:               | 307,15 €             |
| USt.:                         | 34,69 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein

















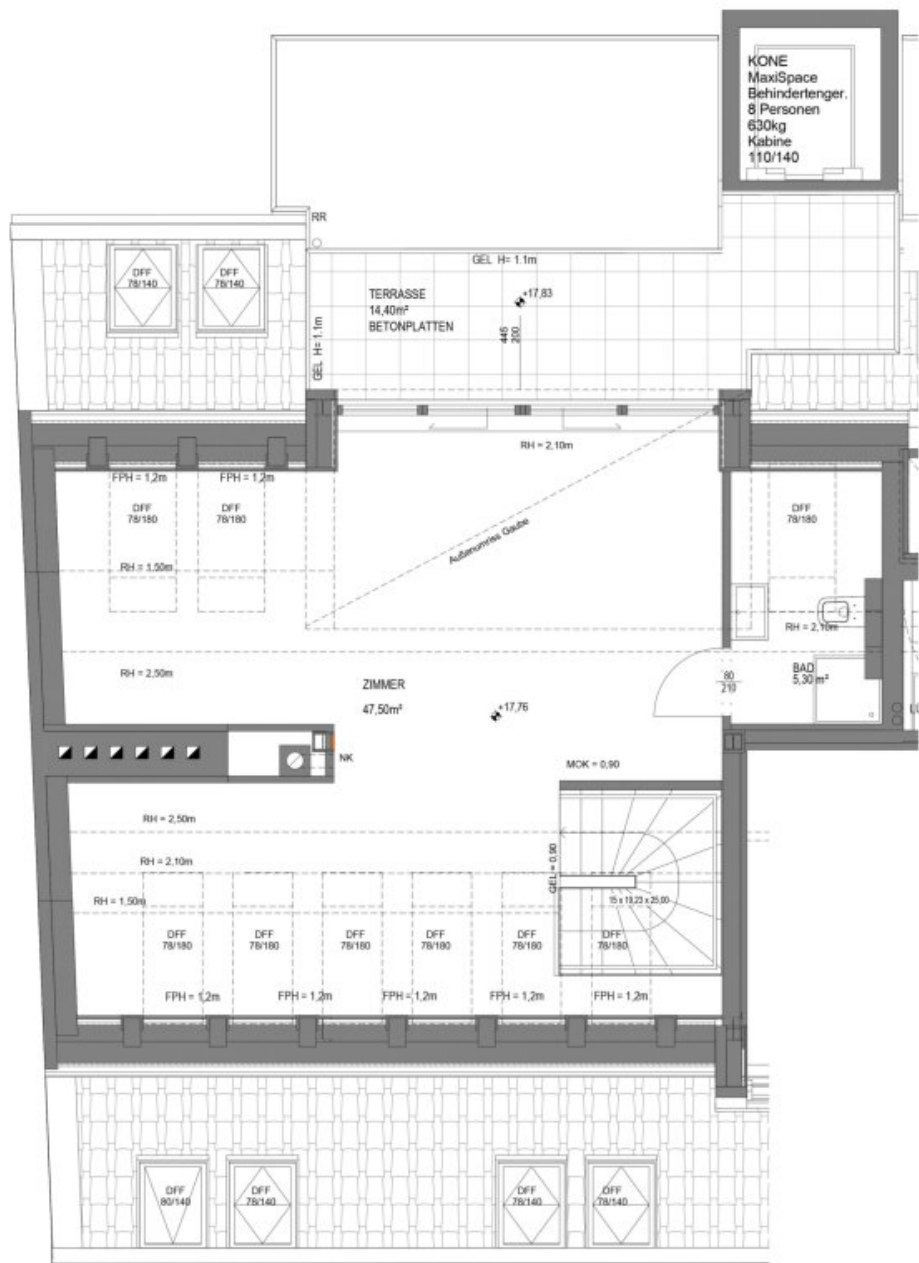












## Objektbeschreibung

**ERSTBEZUG! Dachgeschosswohnung in Top Lage ++ Maisonette ++ 2 Südterrassen ++  
Spektakuläre Aussicht ++ Klimaanlage ++ Fußbodenheizung**

Diese beeindruckende Dachgeschoss-Maisonette erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ein einzigartiges Wohngefühl mit großzügigen Freiflächen und hochwertiger Ausstattung. Die perfekte Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und ein atemberaubender Blick über die Stadt machen diese Wohnung zu einem außergewöhnlichen Zuhause.

### **Facts auf einen Blick:**

- **Erstbezug! Neubau aus ca. 2024!**
- **Wohnfläche:** ca. 128 m<sup>2</sup>
- **Freiflächen:** Balkon (14,35 m<sup>2</sup>) & Terrasse (13,70 m<sup>2</sup>)
- **Zimmer:** 4,5
- **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**

### **Untere Ebene (1. Dachgeschoss):**

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das untere Geschoss. Hier erwartet Sie ein großzügiges Vorzimmer, das in den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offener Küche übergeht. Zwei weitere Zimmer bieten sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer an. Ein großer Abstellraum, ein Gäste-WC und ein luxuriös ausgestattetes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne sorgen für höchsten Wohnkomfort. Der Balkon mit ca. 14,35 m<sup>2</sup> erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Entspannen ein.

- Geräumiger Vorraum
- Wohnküche mit offener Gestaltung und direktem Zugang zum Balkon
- Zwei Schlafzimmer
- Großes luxuriöses Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Balkon (14,35 m<sup>2</sup>) mit herrlichem Weitblick

### **Obere Ebene (2. Dachgeschoss):**

Im oberen Geschoss erwartet Sie ein beeindruckender Wohnraum mit knapp 50 m<sup>2</sup> Fläche. Dieser Bereich lässt sich flexibel nutzen und kann bei Bedarf in zwei weitere Räume unterteilt werden. Das zweite Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Dachterrasse mit 13,70 m<sup>2</sup>, die einen beeindruckenden Panoramablick über die Stadt bietet – von der Innenstadt mit Stephansdom und Votivkirche bis hin zum Kahlenberg.

- Großzügiger Wohnbereich mit Potenzial zur individuellen Raumgestaltung
- Zweites Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
- Sonnige Dachterrasse (13,70 m<sup>2</sup>) mit atemberaubendem Panoramaausblick

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.

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.

**Preis: € 950.000,-**

**Bezug: sofort verfügbar**

### **Weitere verfügbare Einheit**

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

- **Wohnnutzfläche:** ca. 110,45 m<sup>2</sup> (3,5 Zimmer)
- **Freiflächen:** Balkon (12,10 m<sup>2</sup>) & Terrasse (10,50 m<sup>2</sup>)



- **Bäder:** 2
- **Preis:** € 850.000,-

[www.schantl-ith.at](http://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