

**"AH11" - Urbanes Wohnen am Puls der City! Ihre Wohnung im Erstbezug wartet hier auf Sie!**



**Objektnummer: 291061**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Bräuhausgasse                    |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2026                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 56,45 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 59,23 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 24,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Kaufpreis:                    | 431.625,00 €                     |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 7.287,27 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

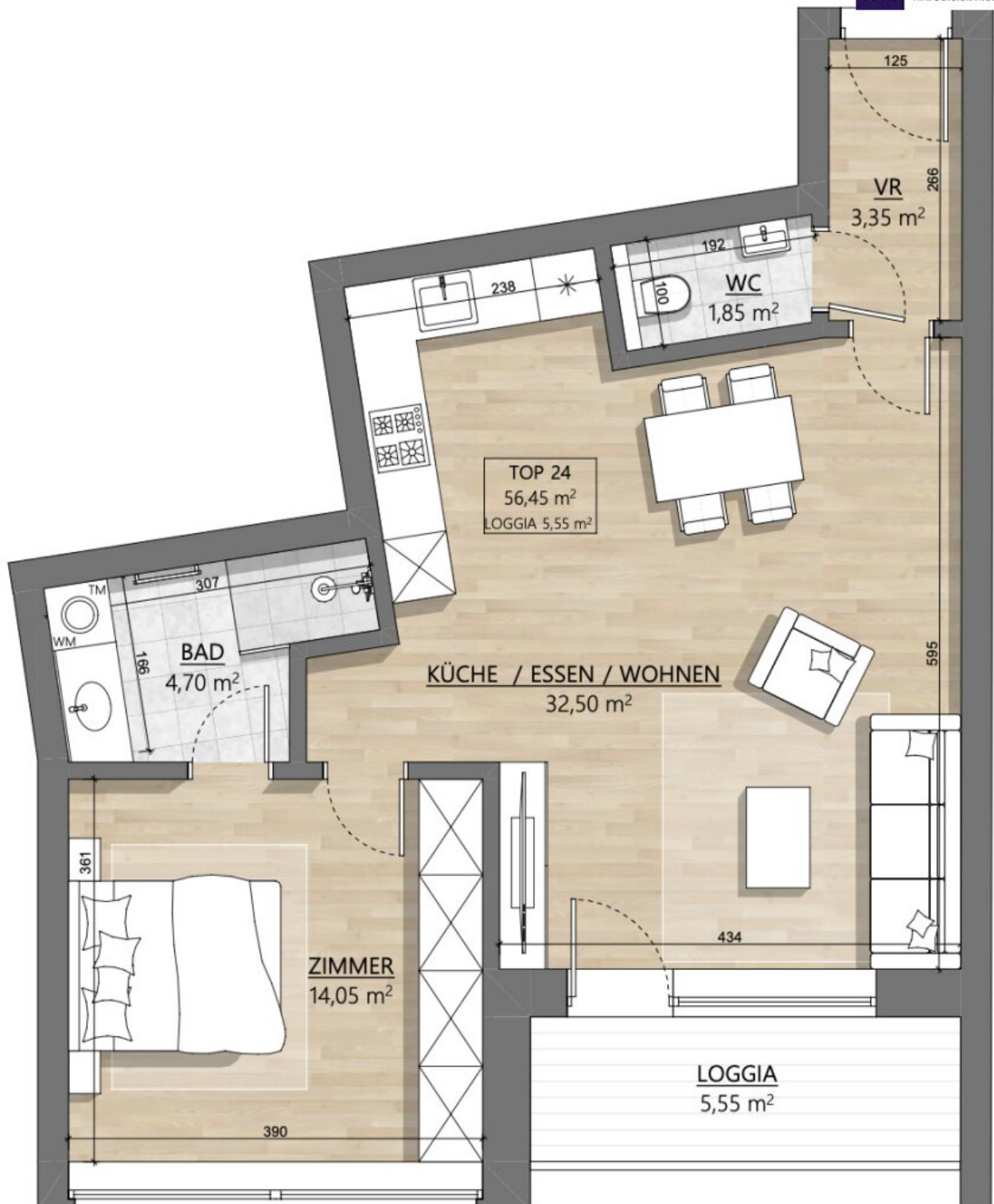












# Objektbeschreibung

## **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 24 – 2-Zimmer-Wohnung mit 5,55 m<sup>2</sup> großer Loggia und bester Aussicht!**

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung punktet mit einem ca. 32,5 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Essbereich und optimal integrierter Küche – ideal für gemütliche Abende und

kulinarische Experimente. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auch auf die ca. 5,55 m<sup>2</sup> große Loggia, die dank fehlendem unmittelbarem Gegenüber, Privatsphäre und freie Sicht bietet. Ein helles Schlafzimmer, das en suite Badezimmer mit Dusche und das separate WC runden das Raumangebot ab.

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

**Kaufpreis:** € 431.625,-

**Betriebskosten:** ca. netto € 1,86/m<sup>2</sup>

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

**Projekt-Webseite:** [www.ah11.at](http://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](http://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 <1.250m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap