

**Neubau-Dachgeschoss-Maisonette mit 2 Terrassen,
Weitblick, Klimaanlage & Fußbodenheizung**



Objektnummer: 291575

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

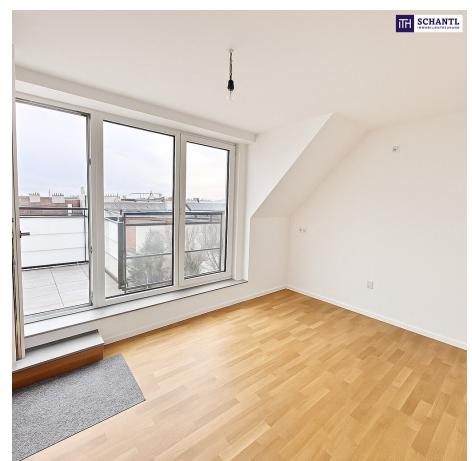
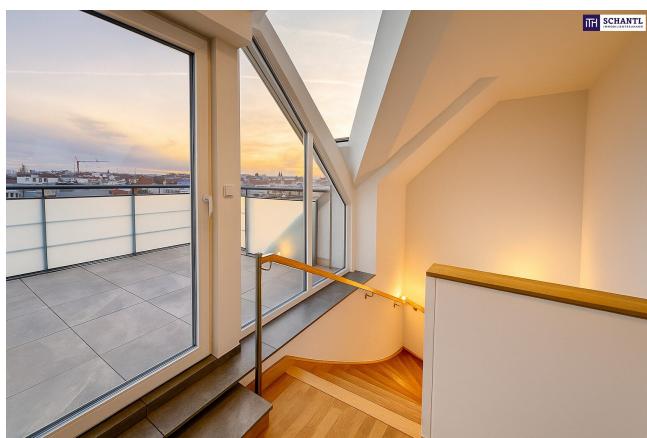
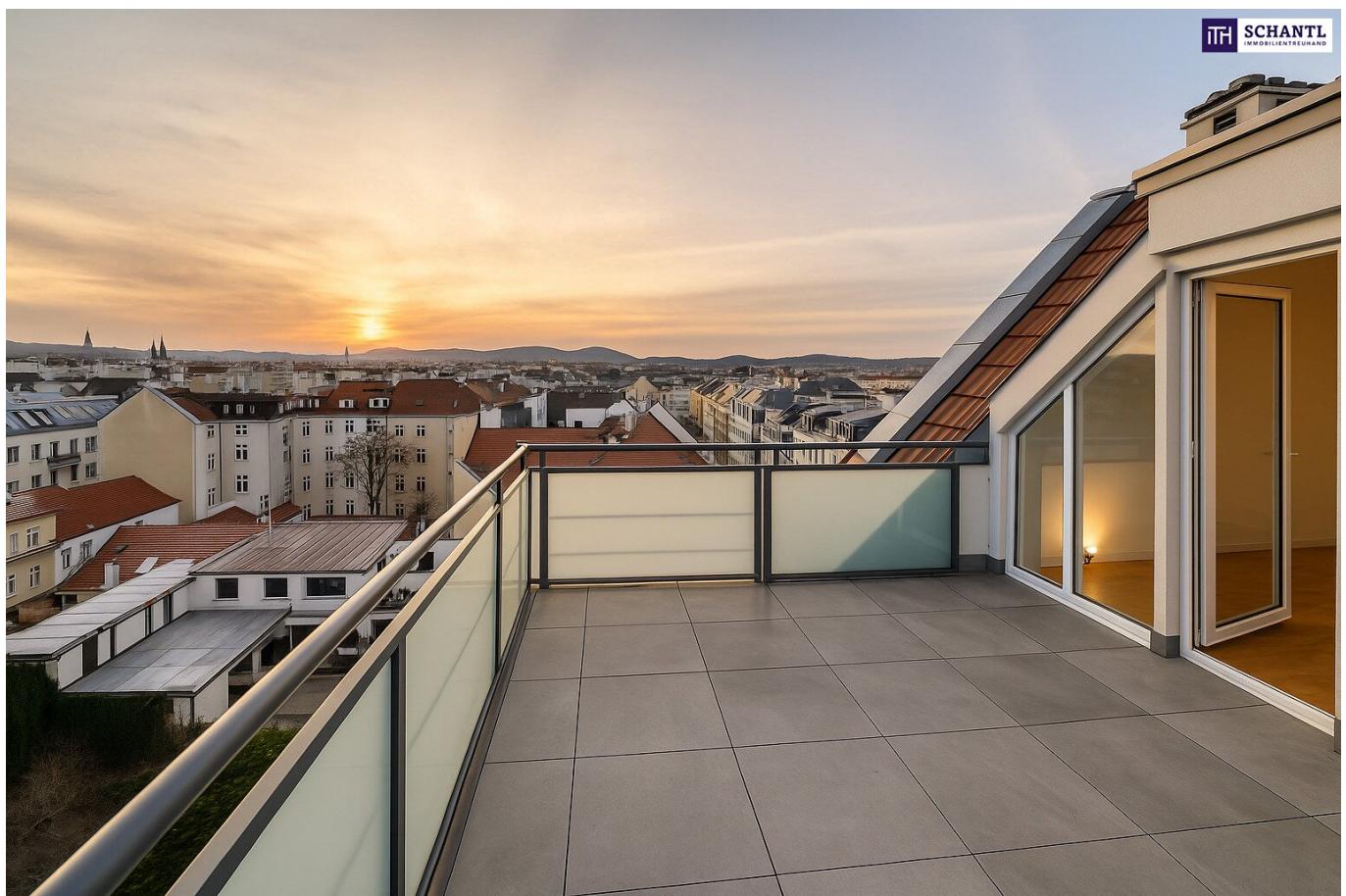
| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Beheimgasse |
| Art: | Wohnung - Maisonette |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1170 Wien,Hernals |
| Baujahr: | 2024 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 110,45 m ² |
| Nutzfläche: | 133,05 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: | 850.000,00 € |
| Kaufpreis / m ² : | 6.388,58 € |
| Betriebskosten: | 267,19 € |
| USt.: | 30,17 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

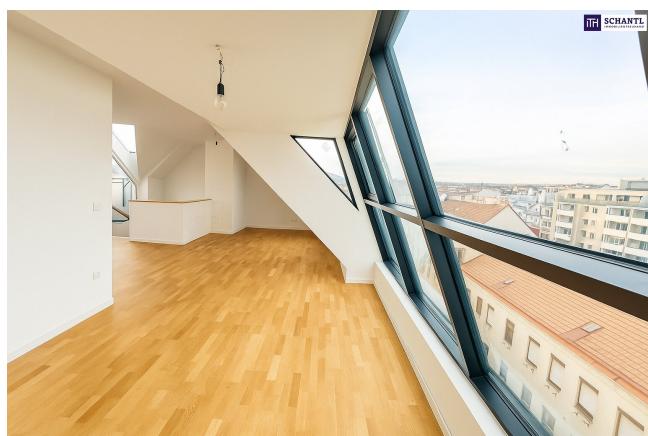
Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein



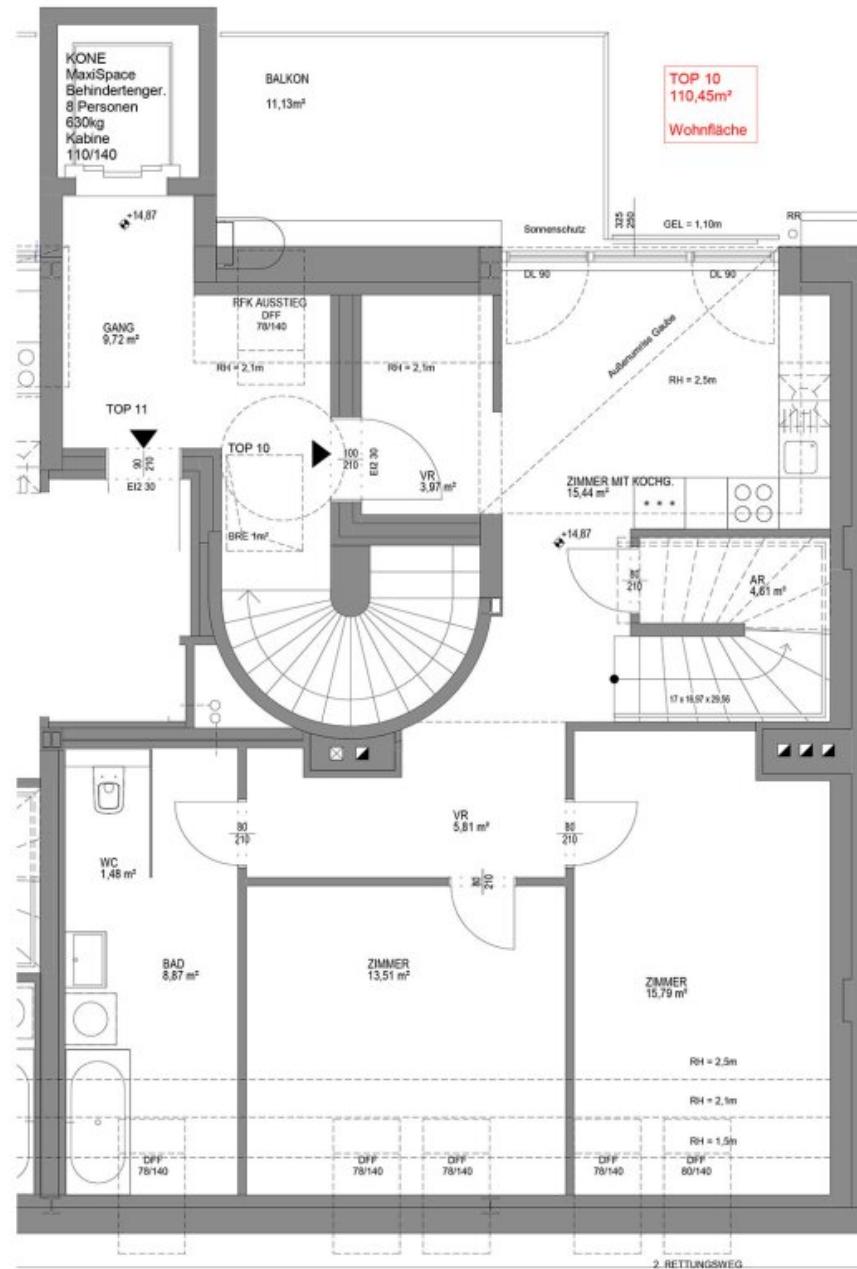


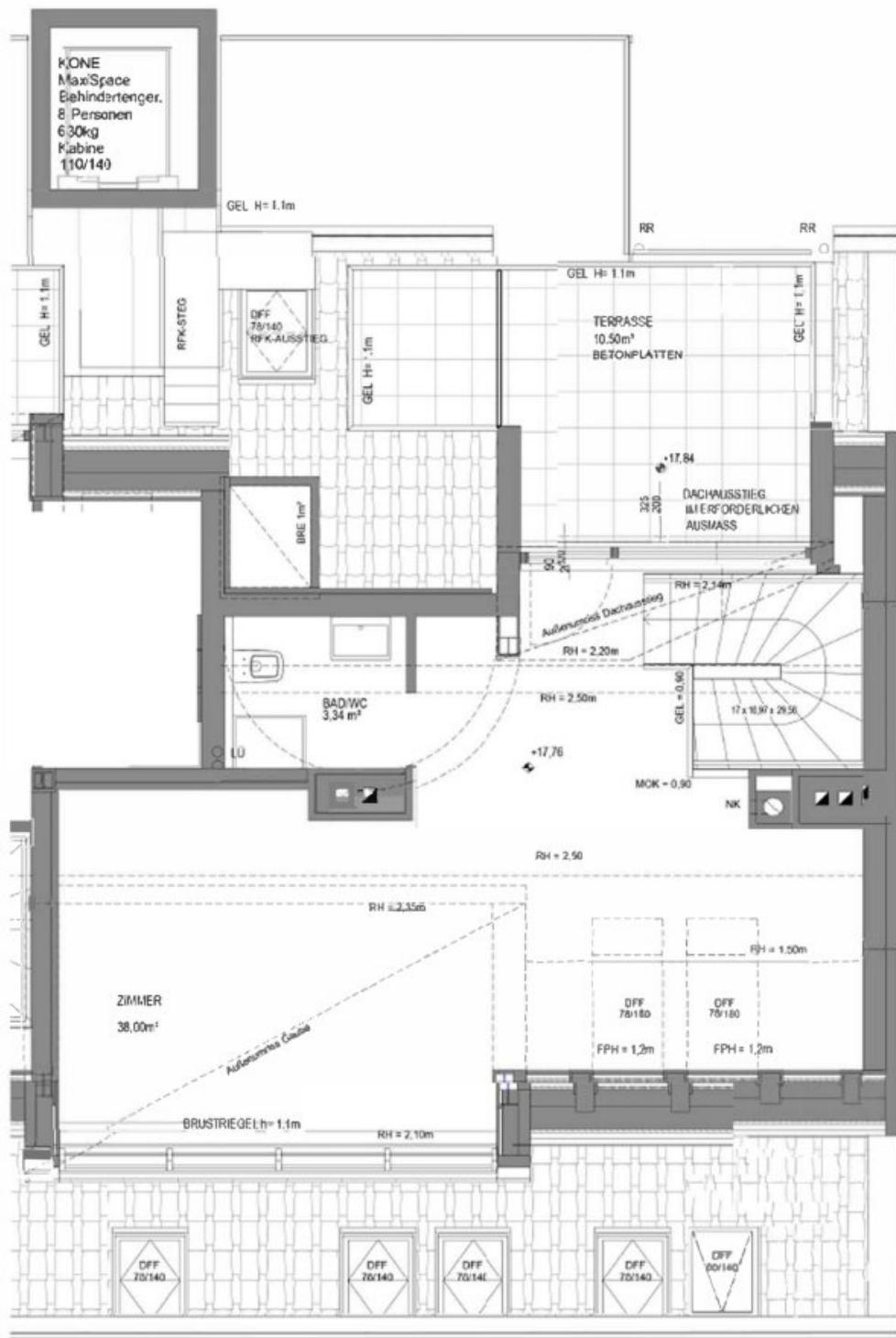






TH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND





Objektbeschreibung

Neubau-Dachgeschoß-Maisonette mit 2 Terrassen, Weitblick, Klimaanlage & Fußbodenheizung

Diese exklusive Dachgeschoß-Maisonette vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort. Großzügige Freiflächen, eine lichtdurchflutete Architektur und hochwertige Materialien schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente – in zentraler Lage mit perfekter Verkehrsanbindung.

Highlights auf einen Blick

- **Erstbezug – Neubau (ca. 2024)**
- **Wohnfläche:** ca. 110,45 m²
- **Freiflächen:** Balkon (12,10 m²) & Terrasse (10,50 m²)
- **Zimmer:** 3,5
- **Bäder:** 2
- **Lift & Gemeinschaftsgarten**
- **Abstell- und Einlagerungsraum**
- **Klimaanlage & Fußbodenheizung**
- **Bodentiefe Fenster & edler Massivparkett**
- **Barrierefreier Lift mit direktem Zugang**
- **Modernste Technik & stilvolle Ausstattung**

Ein besonderes Extra ist der sonnige **Gemeinschaftsgarten auf der Südseite**, der eine ruhige Rückzugsoase für entspannte Stunden im Freien bietet.

Raumaufteilung

1. Ebene (1. Dachgeschoss)

Beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein großzügiger Vorraum mit Platz für eine Garderobe. Der weitläufige Wohnbereich mit offener Küche besticht durch helle Glasfronten und direkten Zugang zum **Balkon (12,10 m²)** – perfekt für Frühstück in der Morgensonne.

Zwei gleich große Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das **Badezimmer** mit Badewanne, Dusche, WC und Tageslichtfenster überzeugt durch hochwertige Ausstattung und geschmackvolles Design. Ein **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** sowie ein **separater Einlagerungsraum** ergänzen das Raumangebot.

Eine elegante Wendeltreppe führt auf die Galerieebene.

Räumlichkeiten im Überblick:

- Großzügiger Vorraum
- Offener Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang
- Zwei helle Schlafzimmer
- Luxusbad mit Wanne, Dusche & Fenster
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon mit Morgensonne

2. Ebene (2. Dachgeschoss)

Die obere Ebene präsentiert sich als lichtdurchflutete **Galerie** mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur **Südterrasse (10,50 m²)** mit herrlichem Weitblick.

Der offene Bereich kann flexibel als Homeoffice, Wohnlounge oder **Master-Schlafzimmer** gestaltet werden. Ein zweites **Badezimmer mit Dusche und WC** rundet diese Ebene ab.

Räumlichkeiten im Überblick:

- Galerie mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

- Badezimmer mit Dusche & WC
- Sonnenterrasse mit Weitblick

Die Lage verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität. Zahlreiche **Cafés, Restaurants und Geschäfte** befinden sich in Gehweite.

Die **U6** sowie mehrere **Straßenbahnlinien** bieten eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum und zu den wichtigsten Knotenpunkten Wiens.

Architektur mit klarer Linie, großzügige Verglasungen, private Dachterrassen und eine moderne Ausstattung machen dieses Projekt zu einer der attraktivsten Neubauadressen im Bezirk.

Kaufpreis: € 850.000,-

Bezug: ab sofort

Weitere verfügbare Einheit im Dachgeschoss

- **Wohnfläche:** 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