

**ERSTBEZUG! Exklusive Dachgeschoß-Maisonette mit
zwei Südterrassen und spektakulärem Ausblick**



ITH SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

Objektnummer: 291576

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Beheimgasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	128,00 m ²
Nutzfläche:	156,05 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	950.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	6.087,79 €
Betriebskosten:	307,15 €
USt.:	34,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

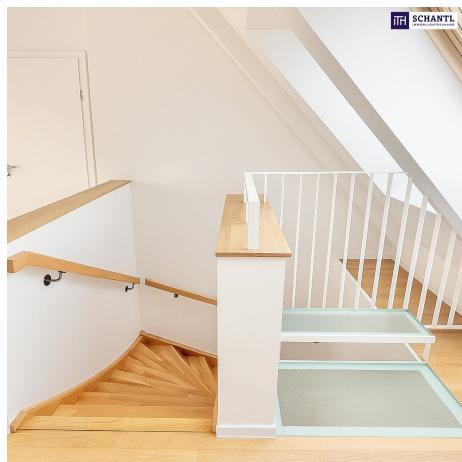


Mag. Hanna Herzenstein



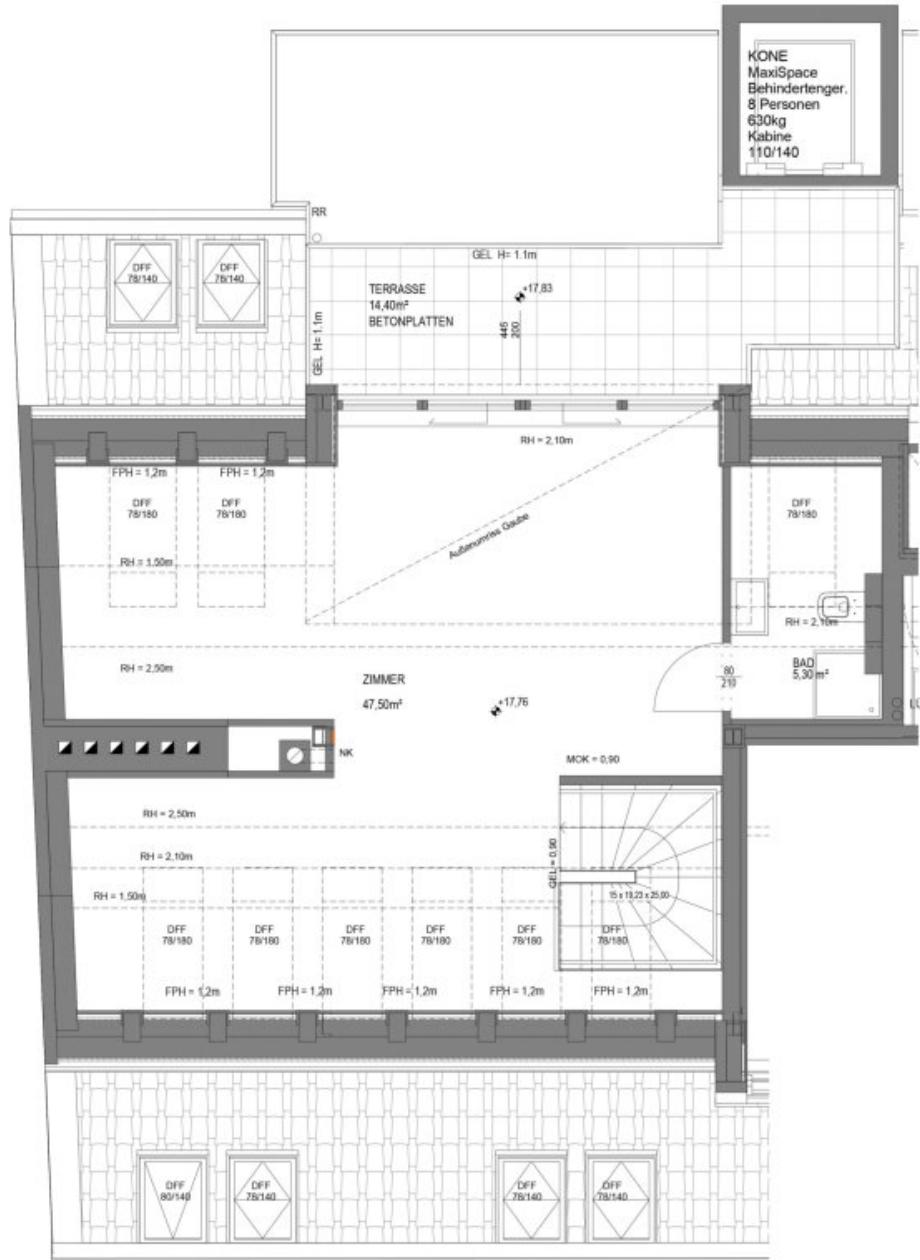












Objektbeschreibung

ERSTBEZUG! Exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit zwei Südterrassen und spektakulärem Ausblick

Diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen vereint modernes Design, höchste Wohnqualität und beeindruckende Freiflächen mit Panoramablick über die Stadt. Großzügige Glasflächen, hochwertige Materialien und modernste Technik schaffen ein lichtdurchflutetes, elegantes Ambiente – ideal für alle, die urbanes Wohnen mit Stil und Komfort verbinden möchten.

Highlights auf einen Blick

- **Erstbezug – Neubau (ca. 2024)**
- **Wohnfläche:** ca. 128 m²
- **Freiflächen:** Balkon (ca. 14,35 m²) & Terrasse (ca. 13,70 m²)
- **Zimmer:** 4,5
- **Bäder:** 2
- **Lift & Gemeinschaftsgarten**
- **Klimaanlage & Fußbodenheizung**
- **Hochwertiger Massivparkett & stilvolle Feinsteinfliesen**
- **Bodentiefe Fenster für maximale Lichtdurchflutung**
- **Barrierefreier Lift mit direktem Zugang zur Wohnung, zum Keller und Garten**

Untere Ebene (1. Dachgeschoss)

Der Zugang erfolgt über das untere Geschoss, das mit einer durchdachten Raumaufteilung und großzügigem Wohngefühl überzeugt.

Ein weitläufiger Vorraum führt in die offene Wohnküche mit Zugang zum sonnigen Balkon. Zwei weitere Zimmer eignen sich perfekt als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer. Das luxuriöse Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne sowie ein separates

Gäste-WC und ein Abstellraum runden diese Ebene ab.

- Großzügiger Eingangsbereich
- Offene Wohnküche mit Zugang zum Balkon
- Zwei helle Zimmer
- Exklusives Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne
- Separates Gäste-WC
- Praktischer Abstellraum
- Balkon (ca. 14,35 m²) mit herrlichem Weitblick

Obere Ebene (2. Dachgeschoss)

Im Obergeschoß erwartet Sie ein spektakulärer Wohnraum mit rund 50 m² Fläche, der sich flexibel gestalten oder auf Wunsch in zwei Zimmer teilen lässt.

Das zweite Badezimmer verfügt über Dusche, Waschbecken und WC. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die sonnige Dachterrasse – mit traumhaftem Blick über die Wiener Skyline bis zum Kahlenberg.

- Großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnraum
- Zweites Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC
- Sonnige Dachterrasse (ca. 13,70 m²) mit Panoramablick über die Stadt

Die Lage überzeugt durch perfekte Infrastruktur und urbanen Lifestyle. Zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und Schulen befinden sich in fußläufiger Nähe.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ideal – U6 und mehrere Straßenbahnlinien erreichen Sie in wenigen Minuten. Das Stadtzentrum liegt nur eine kurze Fahrt entfernt.

Ein besonderes Plus bietet der **begrünte Gemeinschaftsgarten auf der Südseite** – eine ruhige, sonnige Oase für Entspannung und Freizeit.

Kaufpreis & Bezug

Kaufpreis: € 950.000,-

Bezug: sofort möglich

Weitere verfügbare Einheit

Ebenfalls im Dachgeschoss befindet sich eine weitere, gleichwertig ausgestattete Maisonette mit großzügigen Freiflächen:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 110,45 m² (3,5 Zimmer)
- **Freiflächen:** Balkon (12,10 m²) & Terrasse (10,50 m²)
- **Bäder:** 2
- **Kaufpreis:** € 850.000,-

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