

**"The perfect one"! Genialer Erstbezug mit 2 Terrassen, viel  
Ruhe und bester Nachbarschaft!**



**Objektnummer: 293315**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Fuhrmannsgasse                   |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß            |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1080 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 112,20 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 122,35 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 2                                |
| WC:                           | 2                                |
| Terrassen:                    | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 42,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,70                           |
| Kaufpreis:                    | 1.810.000,00 €                   |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 14.793,62 €                      |
| Provisionsangabe:             |                                  |

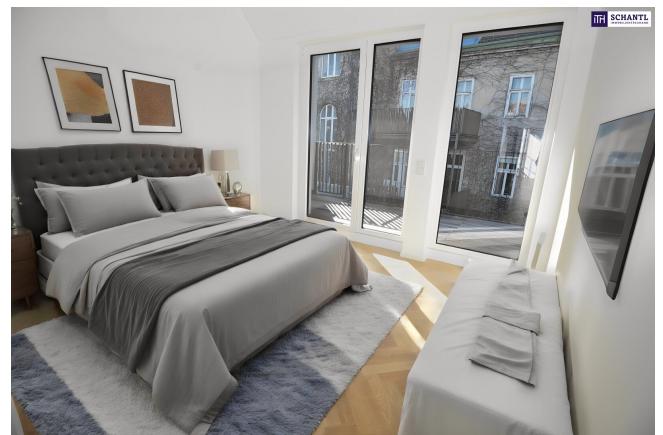
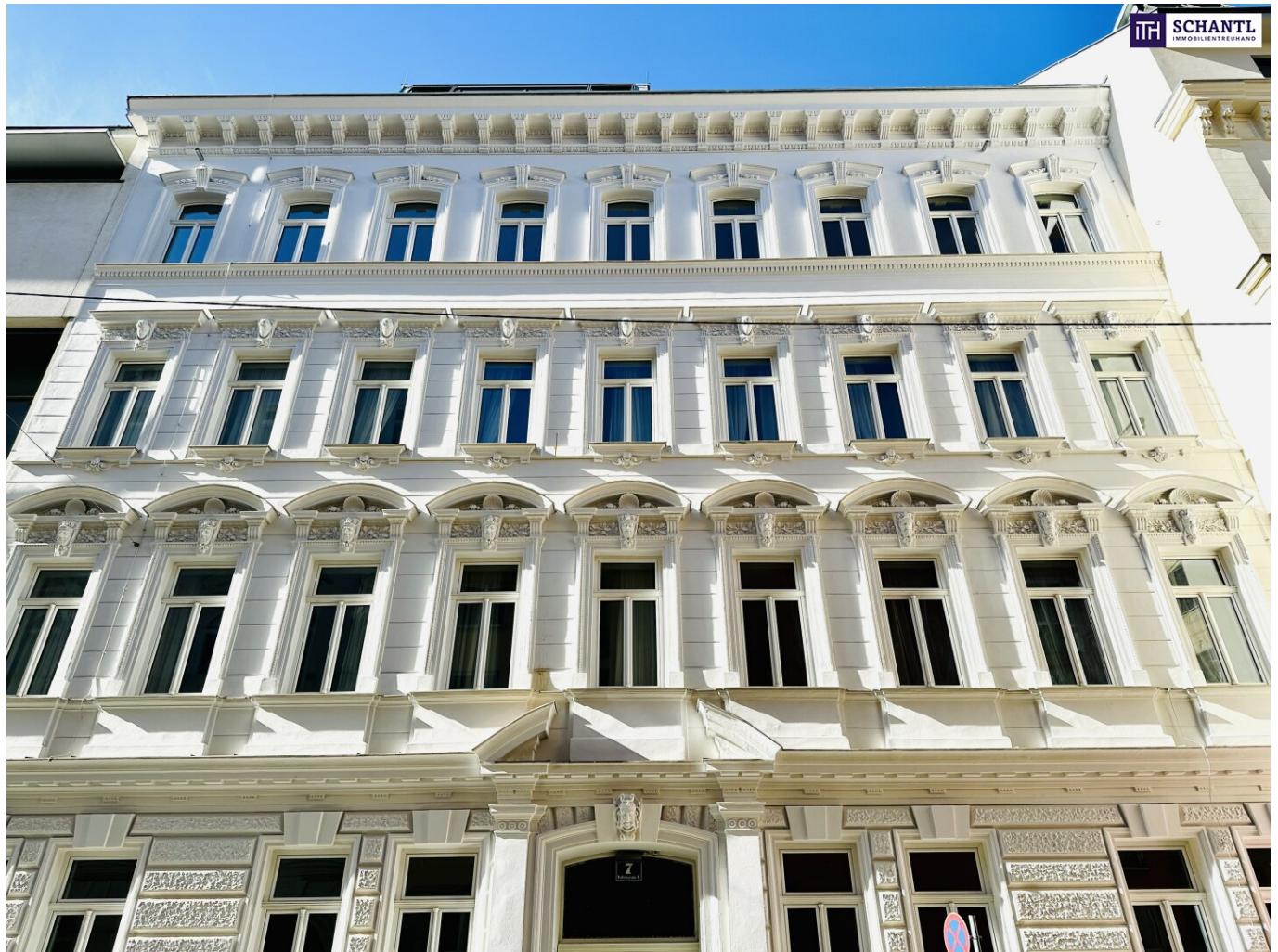
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

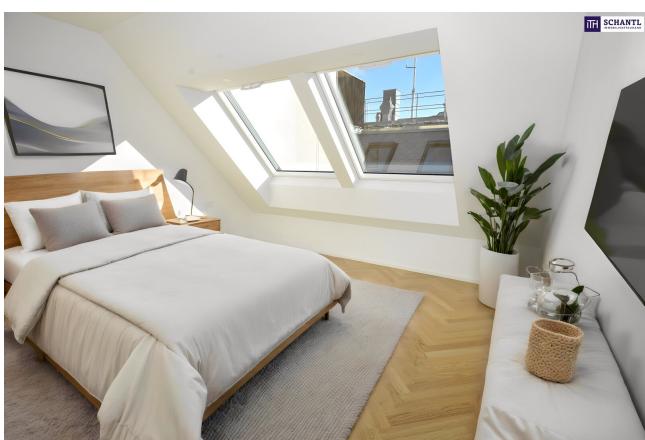


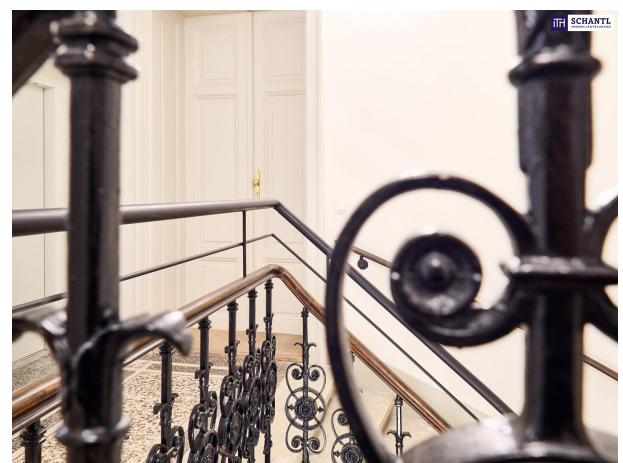
**Mark Prettenthaler**

Schanti ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a



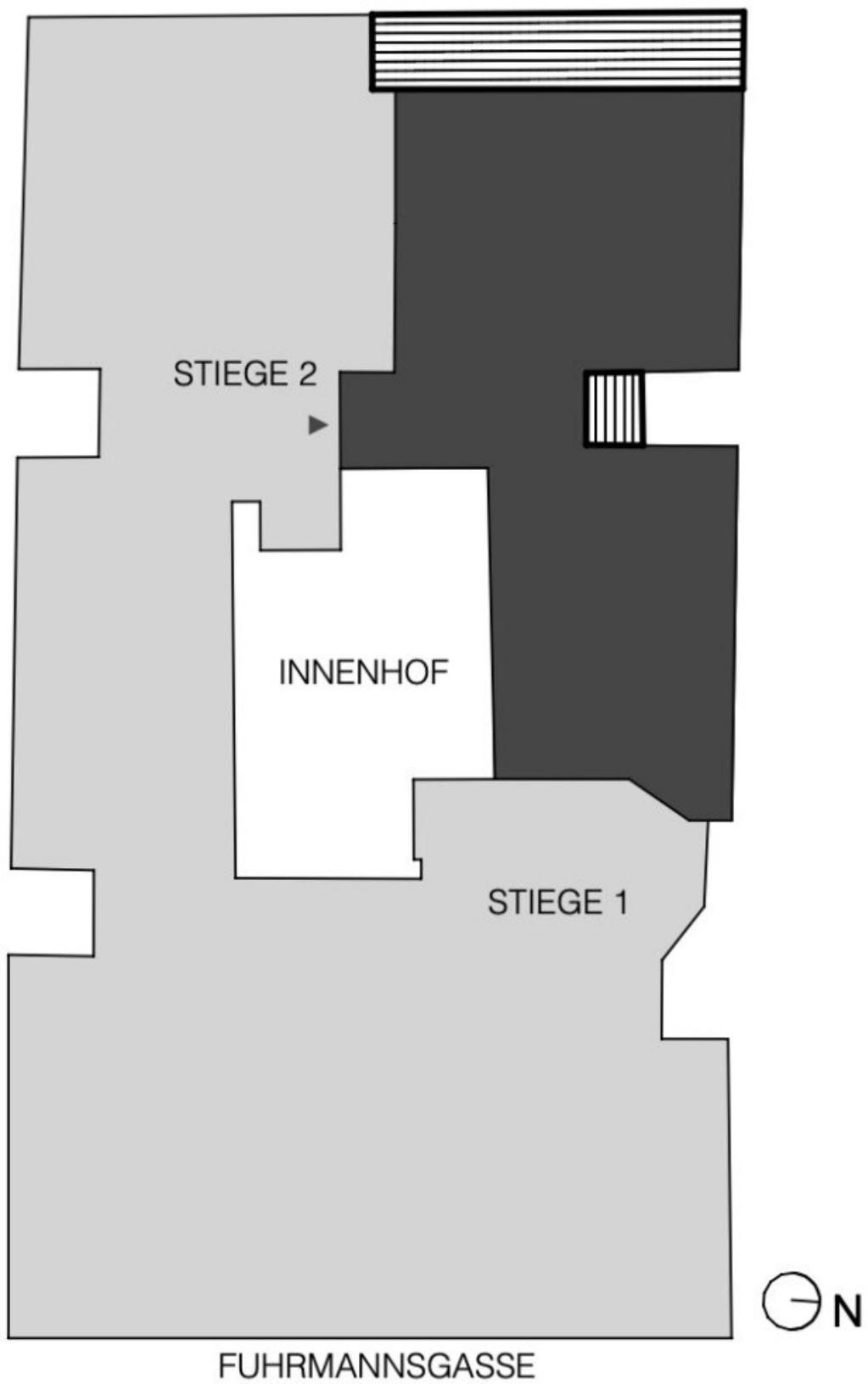












# Objektbeschreibung

**„Zuhause ist da, wo nicht nur der Schlüssel passt, sondern sich auch das Herz wohl fühlt“**

**Werfen Sie einen Blick auf dieses wunderschöne Gründerzeithaus und Sie werden Augen machen.**

In **ruhiger Lage**, im Zentrum der Josefstadt gelegen, wurde einem Stilaltbau in perfekter Präzision und großer Liebe zu Details neues Leben eingebracht. Im Zuge der Sanierung wurden die Altbauwohnungen rundum kernsaniert und erneuert, sowie das Dach mit 5 großzügigen Wohnungen ausgebaut. Hierbei wurde auf den **Erhalt der Altbauelemente höchsten Wert** gelegt. Angefangen von der **gegliederten Fassade**, welche sich stilecht in die ruhige Wohnstraße einfügt, über den **neu gestalteten Hauseingang mit Stuckverzierungen** bis hin zum frisch sanierten Stiegenhaus mit **Personenlift** wird Sie dieses prunkvolle Haus auf Anhieb überzeugen.

Bei der Gestaltung der einzelnen Wohnungen wurde auf eine **intelligente und optimierte Raumgestaltung** höchsten Wert gelegt, die sich sowohl für Familien als auch Paaren und Singles ideal anbieten. Die sorgfältige Auswahl der Materialien und die einzigartige **Liebe zum Detail** der sichtbaren Elemente, ergeben ein harmonisches und elegantes Gesamtbild. Hier ist für jede(n) die passende Wohnung zu finden.

**Die Ausstattung auf höchstem Niveau** überzeugt auf allen Ebenen: Fischgrätparkett in Eiche, Marazzi Fliesen, Grohe/Hansgrohe Armaturen, Laufen Keramiken in Bad und WC, hohe Innentüren (im Altbau in Alt Wien) in Weiß, kontrollierte Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung mittels Pellets, neuen 3-fach isolierverglaste Fenster von Josko, Katzbeck und Roto, außenliegender elektrischer Sonnenschutz (im Dachgeschoß), Klimaanlage in jedem Aufenthaltsraum (im Dachgeschoß), uvm. verleihen allen Wohnungen eine warme und wohnliche Atmosphäre. Raumhöhen bis zu 3,50 Meter sorgen für ein angenehmes Wohngefühl!

Auch an Ihr Auto wurde vorausschauend gedacht. Im Haus gegenüber, wurde ein Stellplatz für jede Dachgeschoß Wohnung bereits angemietet.

**Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

**TOP 30 - Großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Innenhof mit zwei Freiflächen!**

Wenn Sie nach unten schauen, liegt Ihnen die Stadt zu Füßen. Kopf hoch, und der Himmel über Wien ist zum Greifen nah. Genau so und nicht anders präsentiert sich dieses wunderbar

angelegte Dachgeschoss mit all seinen Freiflächen. Hier einspaziert durch den einladenden Vorraum, mit viel Platz für Ihre Garderobe. Zur rechten Hand finden Sie das geräumige master bedroom mit en suite Badezimmer, ausgestattet mit Dusche, WC und Fenster, sowie den gemütlichen Lounge Bereich der Wohnung. Links rum erwartet Sie ein weiteres ca. 12 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer, ein zweites Badezimmer mit Dusche und das Gäste WC mit Handwaschbecken. Viel Platz für gemütliche Abende mit der Familie und Freunden finden Sie in dem etwa 37 Quadratmeter großen Koch- Essbereich. Ein großzügig integrierter Küchenbereich lässt die Herzen von Hobbyköchen mit Sicherheit höher schlagen. Vom Essbereich aus, gelangen Sie auf die 17 m<sup>2</sup> große Terrasse in Richtung Westen und all seinen begrünten Fassaden und Bäumen ringsum. Eine zweite, windgeschützte Terrasse komplettiert diese perfekte Wohnung im Erstbezug. So wohnt man gerne!

**Kaufpreis: € 1.810.000,-**

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

In diesem traumhaften Projekt stehen Altbauwohnungen im Erstbezug von 30,5 m<sup>2</sup> bis 64,5 m<sup>2</sup> (teils mit Freiflächen) mit Kaufpreisen von € 399.000.- bis 659.000.- zur Verfügung.

Verfügbare Einheiten im Dachgeschoß:

Top 18 - 3 Zimmer - mit ca. 104,48 m<sup>2</sup> WFL + ca. 13,72 m<sup>2</sup> Freifläche: KP € 1.525.000.-

Top 19 - 3 Zimmer - mit ca. 66,55 m<sup>2</sup> WFL + ca. 7,67 m<sup>2</sup> Freifläche: KP € 1.048.000.-

Top 29 - 3 Zimmer - mit ca. 99,73 m<sup>2</sup> WFL + ca. 10,64 m<sup>2</sup> Freifläche: KP € 1.525.000.-

Top 30 - 3 Zimmer - mit ca. 112,20 m<sup>2</sup> WFL + ca. 20,29 m<sup>2</sup> Freifläche: KP € 1.810.000.-

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbucheintrag
- 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 <500m  
Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap