"AH11" - Familienfreundliche Dachgeschosswohnung mit drei Schlafzimmern und Süd-Loggia



Objektnummer: 293301

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Hundsturm
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	119,35 m²
Nutzfläche:	125,11 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.125.945,00 €
Kaufpreis / m²:	8.999,64 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mark Prettenthaler

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH
Passauer Platz 6

10

T
H

Ge
Ve



















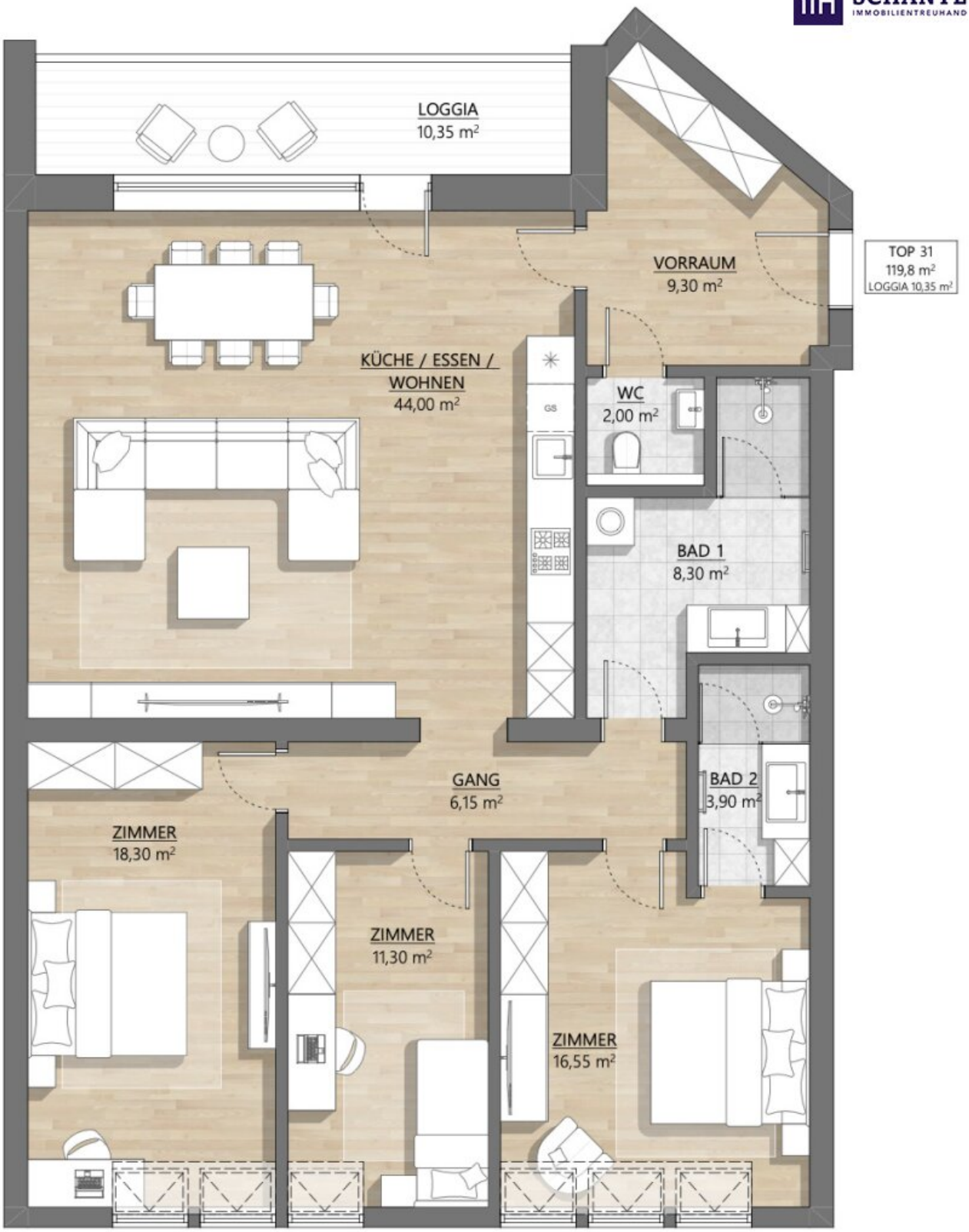







SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND



TOP 31
119,8 m²
LOGGIA 10,35 m²

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 31: 4-Zimmer-Wohnung im 1.DG mit Loggia im Innenhof!

Diese großzügige Dachgeschosswohnung befindet sich im ersten von zwei Dachgeschossen und bietet auf rund 120 Quadratmetern Wohnfläche ein durchdachtes, familienfreundliches

Raumkonzept mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereichen.

Über den rund 9 Quadratmeter großen Vorraum gelangt man in die zentral gelegene Wohn-Essküche, die mit etwa 44 Quadratmetern den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Der offene Koch-, Ess- und Wohnbereich bietet viel Platz für gemeinsames Wohnen und ist dank der großzügigen Raumgestaltung besonders hell und einladend. Von hier aus ist auch die südseitig ausgerichtete Loggia direkt begehbar, die den Wohnraum ideal erweitert und zu sonnigen Stunden im Freien einlädt.

Ein zentraler Gang erschließt die drei Schlafzimmer mit Größen von rund 18, 11 und 16 Quadratmetern. Ein Schlafzimmer verfügt über ein eigenes En-Suite-Badezimmer mit etwa 4 Quadratmetern. Zusätzlich steht ein weiteres Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung, was den Wohnkomfort insbesondere für Familien oder Gäste deutlich erhöht.

Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre großzügigen Flächen, die klare Raumstruktur sowie die attraktive Freifläche und bietet ein angenehmes Wohngefühl in ruhiger, gut belichteter Lage.

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

Kaufpreis: € 1.125.945,-

Betriebskosten: ca. netto € 1,86/m²

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

Projekt-Webseite: 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

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 <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