"AH11" - Oben angekommen: 170 m² Dachgeschoss mit 4 Zimmer, Terrasse und Loggia.



Objektnummer: 293303

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:	168,82 m²
Nutzfläche:	180,77 m²
Zimmer:	4
Bäder:	3
WC:	3
Terrassen:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	1.626.885,00 €
Kaufpreis / m²:	8.999,75 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mark Prettenthaler

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Pa
10

T
H

Ge
Ve



















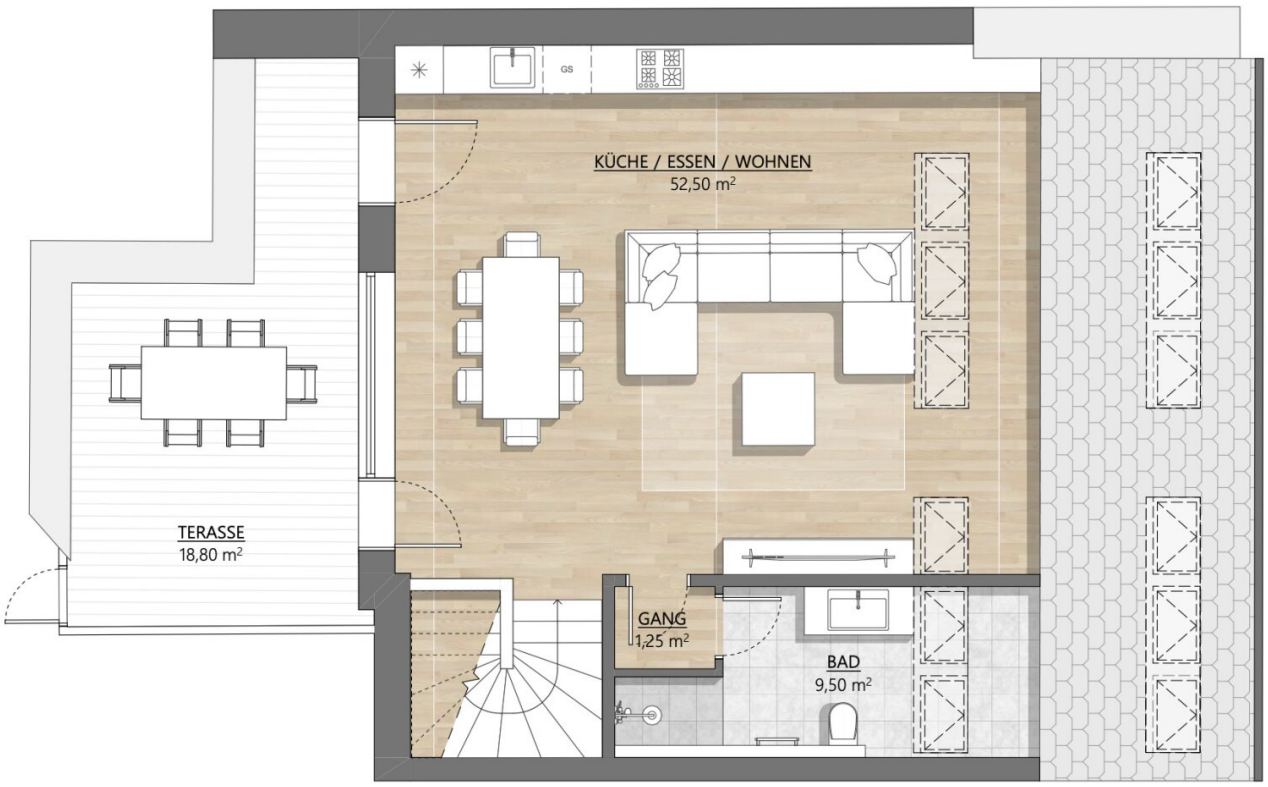







SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND


LOGGIA
5,20 m²
ZIMMER
22,30 m²
ZIMMER
24,70 m²
BAD 2
9,35 m²
GANG
7,45 m²
WC
2,10 m²
VORRAUM
12,55 m²
AR
2,90 m²
BAD 1
7,15 m²
ZIMMER
17,40 m²
TOP 28
169,15 m²
LOGGIA 5,20 m²
TERASSE 18,80 m²


GS
KÜCHE / ESSEN / WOHNEN
52,50 m²
TERASSE
18,80 m²
GANG
1,25 m²
BAD
9,50 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 28: Ostwest ausgerichtete 4 Zimmer Wohnung auf 2 Etagen und 2 Freiflächen!

Diese großzügige Dachgeschosswohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet auf rund 170 Quadratmetern Wohnfläche ein hochwertiges Wohnkonzept mit klarer Raumaufteilung und

attraktiven Freiflächen.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt im ersten Dachgeschoss über einen rund 12 Quadratmeter großen Vorraum, von dem aus alle Räume dieser Ebene zentral erschlossen werden. Hier befinden sich drei Schlafzimmer mit Größen von etwa 17, 25 und 22 Quadratmetern. Das Masterbedroom verfügt über ein eigenes En-Suite-Badezimmer sowie eine rund 5 Quadratmeter große, in den Innenhof ausgerichtete Loggia, die einen ruhigen privaten Rückzugsort schafft. Ergänzend stehen ein weiteres Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum unter der Treppe mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Im zweiten Dachgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich der Wohnung. Das rund 52 Quadratmeter große Wohn-Esszimmer bietet ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen und Essen. Zusätzlich stehen auf dieser Ebene ein Badezimmer mit WC mit knapp 10 Quadratmetern sowie eine rund 19 Quadratmeter große Sonnenterrasse zur Verfügung, die den Wohnraum ideal nach außen erweitert.

Diese Dachgeschosswohnung verbindet großzügige Flächen, funktionale Grundrissplanung und attraktive Freiräume zu einem hochwertigen Zuhause mit besonderem Wohnkomfort.

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

Kaufpreis: € 1.626.885,-

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