# "AH11" - Ein Terrassen-Traum im Erstbezug. 5 Zimmer + 70m² Freifläche. Einfach genial!



**Objektnummer: 293300**

**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:** | 203,88 m² |
| **Nutzfläche:** | 227,80 m² |
| **Zimmer:** | 5 |
| **Bäder:** | 3 |
| **WC:** | 3 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Keller:** | 3,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 24,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,73 |
| **Kaufpreis:** | 1.900.845,00 € |
| **Kaufpreis / m²:** | 8.344,36 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH





















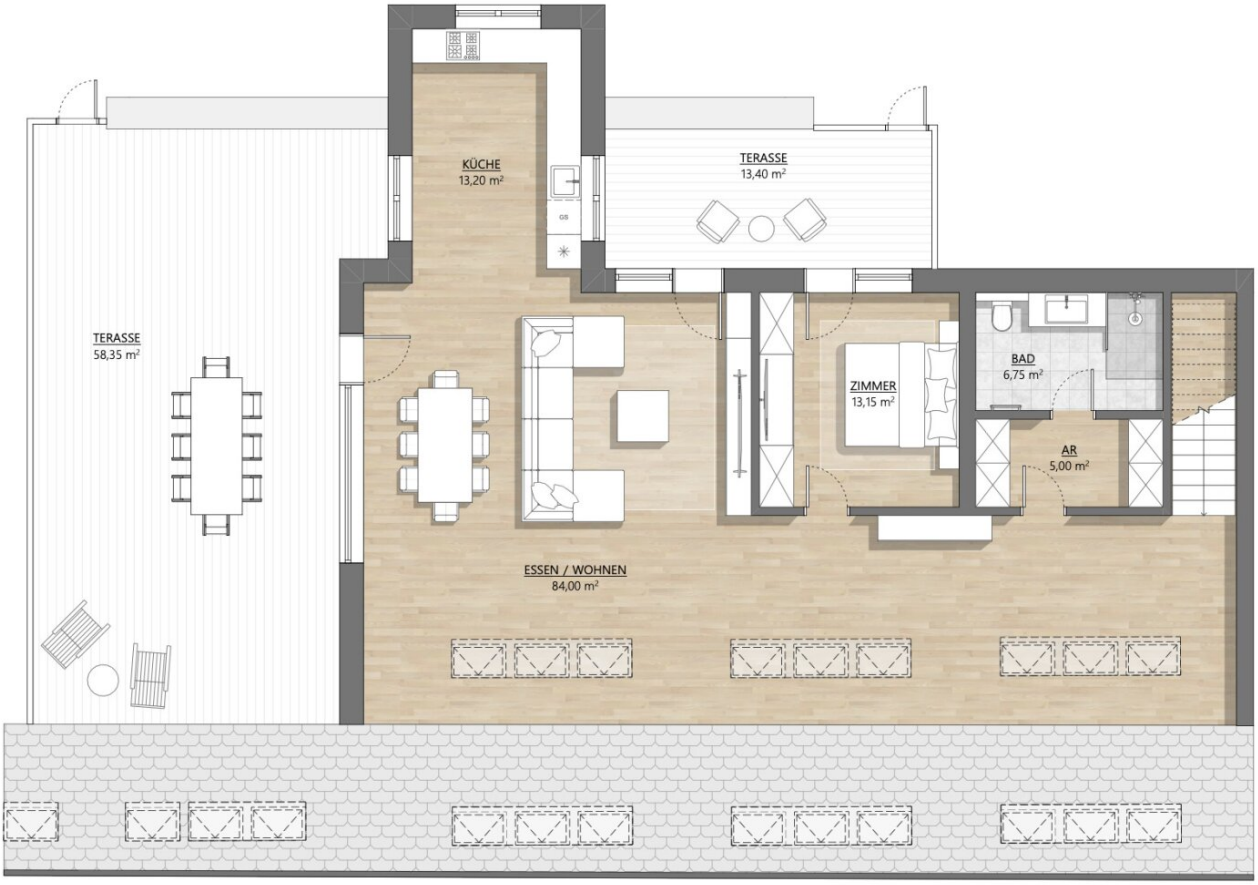





SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND

SCHANTL
IMMOBILIENTREUHAND




KÜCHE
13,20 m²
TERASSE
13,40 m²
TERASSE
58,35 m²
ZIMMER
13,15 m²
BAD
6,75 m²
AR
5,00 m²
ESSEN / WOHNEN
84,00 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 30: 5 Zimmer Wohnung mit über 200 m² Wohnfläche auf 2 Etagen + 2 Terrassen**

Diese außergewöhnliche Dachgeschoss-Maisonettewohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und vereint großzügiges Wohnen mit durchdachter Raumaufteilung und beeindruckenden

Freiflächen.

Im ersten Dachgeschoss empfängt ein zentraler Vorraum, von dem aus alle Räume dieser Ebene erschlossen werden. Neben einem praktischen Abstellraum und einem separaten WC stehen zwei gut geschnittene Kinderzimmer sowie ein Badezimmer zur Verfügung. Das Master-Bedroom bildet einen ruhigen Rückzugsort und verfügt über ein eigenes Ensuite-Badezimmer. Zusätzlich befindet sich unter der Treppe ein weiterer Abstellraum, der für zusätzlichen Stauraum sorgt.

Das zweite Dachgeschoss bildet das Herzstück der Wohnung. Hier befinden sich ein weiteres Badezimmer mit WC, ein Gästezimmer sowie ein zusätzlicher Abstellraum. Das großzügige Wohn-Esszimmer mit rund 84 Quadratmetern schafft ein offenes, lichtdurchflutetes Wohngefühl und bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen, Essen und Entspannen.

Ein besonderes Highlight sind die beiden Terrassen mit ca. 13 und ca. 58 Quadratmetern, die ein außergewöhnliches Freiraumangebot bieten und den Wohnbereich ideal erweitern – perfekt für Sonnenstunden, gesellige Abende oder entspannte Rückzugsorte über den Dächern der Stadt.

Diese Maisonettewohnung verbindet familienfreundliche Funktionalität mit exklusivem Dachgeschosswohnen und bietet ein einzigartiges Raum- und Lebensgefühl.

**Kaufpreis:** € 1.900.845,-

**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