

**"AH11" - Urbanes Wohnen am Puls der City! Ihre  
Wohnung im Erstbezug warte hier auf Sie!**



**Objektnummer: 294406**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Bräuhausgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,45 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	59,23 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	431.625,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	7.287,27 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Prettenthaler**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz

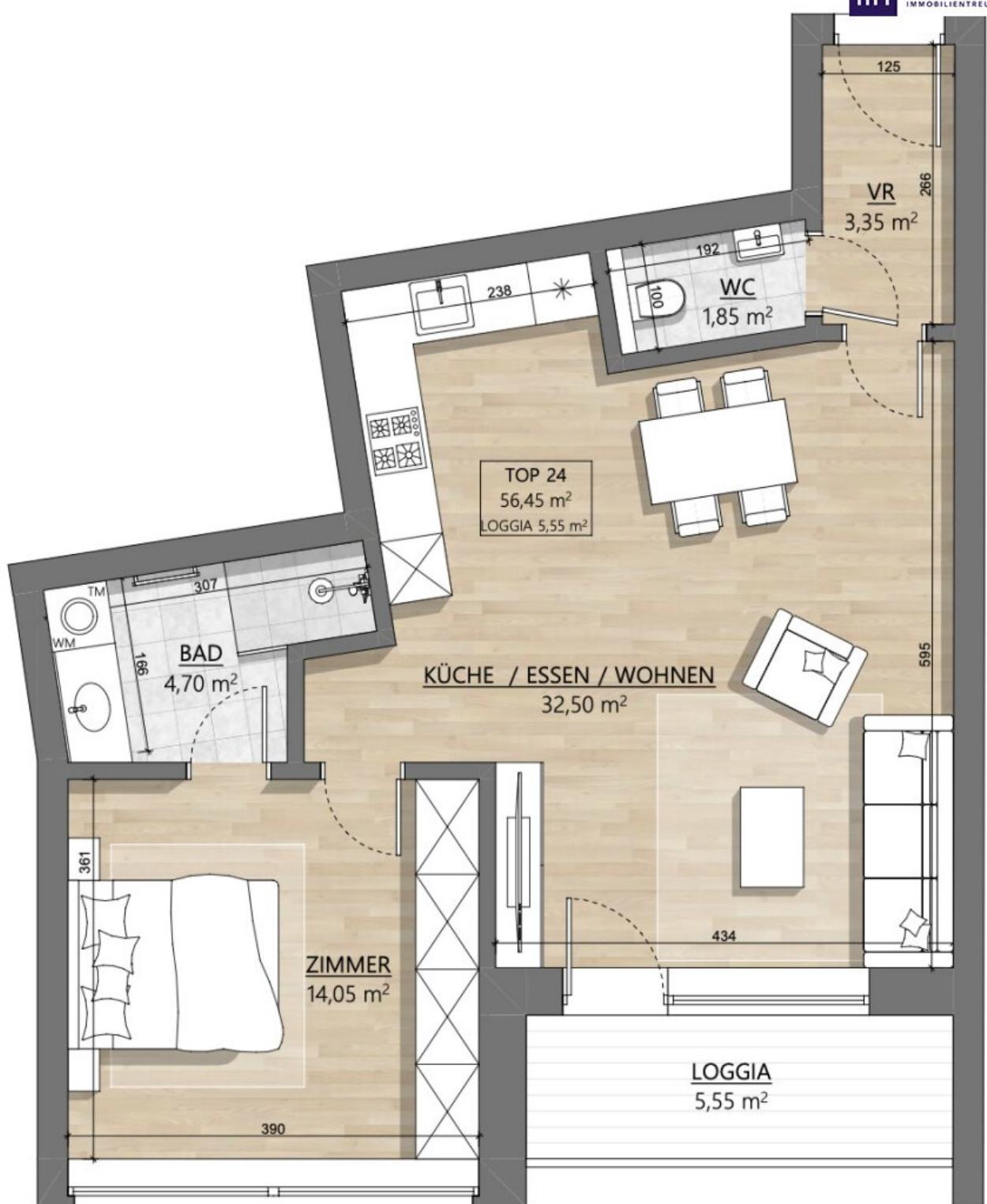












# Objektbeschreibung

## **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 24 – 2-Zimmer-Wohnung mit 5,55 m<sup>2</sup> großer Loggia und bester Aussicht!**

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung punktet mit einem ca. 32,5 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Essbereich und optimal integrierter Küche – ideal für gemütliche Abende und

kulinarische Experimente. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie auch auf die ca. 5,55 m<sup>2</sup> große Loggia, die dank fehlendem unmittelbarem Gegenüber, Privatsphäre und freie Sicht bietet. Ein helles Schlafzimmer, das en suite Badezimmer mit Dusche und das separate WC runden das Raumangebot ab.

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

**Kaufpreis:** € 431.625,-

**Betriebskosten:** ca. netto € 1,86/m<sup>2</sup>

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

**Projekt-Webseite:** [www.ah11.at](http://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](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 <1.250m  
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