PRUNKSTÜCK: Über den Dächern Wiens: Exklusives Wohnen mit großzügigen Freiflächen



Objektnummer: 22080

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tendlergasse 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	133,02 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	1.699.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michelle Heindl

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER







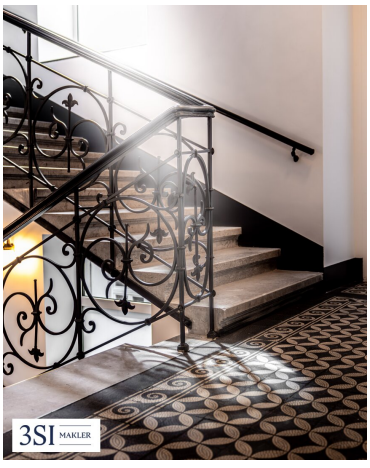









3
Tendler-Gasse




3SI
MAKLER


3SI
MAKLER


3SI
MAKLER


3SI
MAKLER

PRUNK STUCK

Tendlergasse 3
1090 Wien

Top 37 • 1.Dachgeschoß

Wohnfläche	**133,02 m²**
Terrasse	**24,93 m²**

1	Vorraum	9,15 m²
2	WC	1,72 m²
3	Garderobe	5,34 m²
4	Abstellraum	4,30 m²
5	Bad	6,29 m²
6	Zimmer	16,23 m²
7	Bad	4,05 m²
8	Zimmer	15,09 m²
9	Wohnküche	67,63 m²
10	WC	3,22m²
11	Terrasse	24,93 m²

Übersicht





A3 | M 1:100 0 5

3SI MAKLER

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Planskopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.
Aufgrund der ursprünglichen Geschoßbezeichnung wurden folgende Richtigstellungen in Abänderung der Pläne bzw. des Bestandes getroffen:
Erdgeschoss ist Parterre, 1. Obergeschoss ist Mezzanin, 2. Obergeschoss ist 1. Stock, 3. Obergeschoss ist 2. Stock, 4. Obergeschoss ist 3. Stock.
Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Juni 2025

Objektbeschreibung

Die Vollendung des Wohnens

In der Tendlergasse 3 im traditionsreichen 9. Bezirk erhebt sich ein sorgfältig revitalisiertes Gründerzeithaus zu neuer, glanzvoller Pracht. Viele originalgetreue Details des Stilaltbaus bleiben erhalten, während neues Leben einzieht. 36 exklusive Eigentumswohnungen mit Größen von 36 bis 185 m² eröffnen ein Wohnen in vollendeter Ästhetik – mit großzügigen Freiflächen wie Balkonen, Gärten und Dachterrassen, die den Blick über die Stadt schweifen lassen.

Der akademische Stadtteil Michelbeuern besticht durch sein prestigeträchtiges Umfeld geprägt von erstklassigen Institutionen wie dem Allgemeinen Krankenhaus (AKH), dem Universitätsklinikum und der Medizinischen Universität Wien. Prunkstück krönt diese außergewöhnliche Lage mit zeitloser Eleganz und höchstem Wohnkomfort.

Hohe Türen und große Fensterflächen unterstreichen den klassischen Alt-Wien-Charakter, die imposanten Raumhöhen schaffen ein Gefühl von Weite und verleihen den Räumen eine außergewöhnliche Großzügigkeit. Jeweils zwei Wohnungen pro Etage verfügen über Balkone, die sich zum ruhigen, begrünten Innenhof öffnen und private Rückzugsorte inmitten der Stadt bieten.

Im Parterre bilden zwei exklusive Gartenwohnungen ein Refugium der Ruhe mit direktem Zugang ins Grüne. Die privaten Gärten erweitern den Wohnraum ins Freie und verbinden historisches Altbauflair mit Natur. Hier genießen die Bewohner urbanes Leben mit dem Luxus eines eigenen Gartens – eine seltene Symbiose aus Eleganz, Erholung und Freiraum.

Entdecken Sie auch unsere exklusiven, frisch sanierten Einheiten im Erdgeschoss und Untergeschoss – die perfekte Ergänzung für Ihr Zuhause! Ob als stilvoller Weinkeller, persönlicher Fitnessraum, entspannender Wellnessbereich, für kreative Nutzungsideen oder erweiterter Stauraum – unsere Einheiten bieten vielfältige Möglichkeiten, Ihren Raum individuell zu gestalten. Mit Größen zwischen ca. 10 m² und ca. 74 m² passen die Räumlichkeiten perfekt zu Ihren Bedürfnissen. Eine einzigartige Gelegenheit, zusätzlichen Fläche zu schaffen und Ihren Lifestyle zu bereichern.

Lagebeschreibung

Die Tendlergasse 3 befindet sich im Herzen des 9. Wiener Gemeindebezirks, Alsergrund, einem der begehrtesten Wohngebiete Wiens. Dieser Bezirk besticht durch seine zentrale Lage und die Nähe zu zahlreichen kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten.?

Kulturelle Highlights und Freizeitmöglichkeiten

In unmittelbarer Umgebung finden Sie das Servitenviertel, ein charmantes Grätzl mit französischem Flair, das zum Flanieren und Genießen einlädt. Hier reihen sich elegante Cafés, wie das La Mercerie, und exquisite Restaurants aneinander. Ein Spaziergang durch das Viertel offenbart historische Bauten und die barocke Servitenkirche, die das kulturelle Angebot bereichern. ?

Für Naturliebhaber bietet der nahegelegene Liechtensteinpark eine grüne Oase der Ruhe. Der Park, einst im 18. Jahrhundert angelegt, lädt mit seinen weitläufigen Grünflächen und dem prachtvollen Gartenpalais Liechtenstein zu entspannenden Spaziergängen ein. ?

Kulinarische Vielfalt

Die zentrale Lage ermöglicht zudem den Besuch zahlreicher weiterer Gastronomiebetriebe, die eine Vielfalt an kulinarischen Genüssen bieten. ?

Verkehrsanbindung

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende öffentliche Anbindung. Die U6-Station Währinger Straße ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar, und die Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41 und 42 ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum. Diese ausgezeichnete Infrastruktur gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto.

Bildungseinrichtungen und Infrastruktur

Der Alsergrund ist bekannt für seine renommierten Bildungseinrichtungen, darunter die Universität Wien und das Lycée Français de Vienne. Zahlreiche Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Tendlergasse 3 besonders für Familien attraktiv macht.?

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

TOP 37

Exklusive Dachgeschosswohnung mit Terrasse im Herzen des 9. Bezirks

Diese stilvolle Dachgeschosswohnung Top 37 erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet mit einer Wohnfläche von 133,02 m² sowie einer großzügigen Terrasse mit 24,93 m² ein durchdachtes und elegantes Wohnkonzept in zentraler Lage.

Ebene 1 – Rückzugsort mit Privatsphäre:

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, von dem aus sämtliche Räume zentral begehbar sind. Einen praktischen Abstellraum sowie eine Garderobe sorgen idel für Stauraum und Ordnung. Auf dieser Ebene befinden sich zwei perfekt dimensionierte Schlafzimmer– jeweils mit direktem Zugang zu einem eigenen Bad. Ergänzt wird diese Etage durch ein separates WC.

Über eine elegante Innentreppe gelangt man in das lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Wohnküche. Die Raum Offenheit, große Fensterflächen und der Zugang zur herrlichen Terrasse verleihen dem Wohnbereich eine besondere Großzügigkeit und ein luftiges Wohngefühl. Ein weiteres separates WC rundet diese Ebene funktional ab.

Fazit:

Diese Dachgeschosswohnung verbindet stilvolle Architektur mit durchdachter Raumaufteilung und hochwertiger Ausstattung. Die Kombination aus Privaträumen im unteren Geschoss und einem repräsentativen Wohnbereich mit Terrasse im oberen Geschoss macht dieses Objekt zu einem echten Prunkstück im begehrten Alsergrund.

Perfekt geschnittener 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit knapp 133,02 m² Wohnfläche und 24,93 m² Terrasse:

- Vorraum
- WC
- Garderobe
- Abstellraum
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Schlafzimmer
- Wohnküche
- WC
- Terrasse

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <50m
Apotheke <200m
Klinik <200m
Krankenhaus <325m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <175m
Universität <200m
Höhere Schule <325m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <1.525m

Sonstige
Geldautomat <75m
Bank <75m
Post <500m

Polizei <475m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <175m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <550m
Autobahnanschluss <2.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap