

**Urbaner Luxus trifft absolute Ruhelage –
Dachgeschossjuwel mit zwei Terrassen.**



Objektnummer: 299482

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fuhrmannsgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	99,34 m ²
Nutzfläche:	104,66 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 42,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,70
Kaufpreis:	1.499.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	14.322,57 €
Provisionsangabe:	

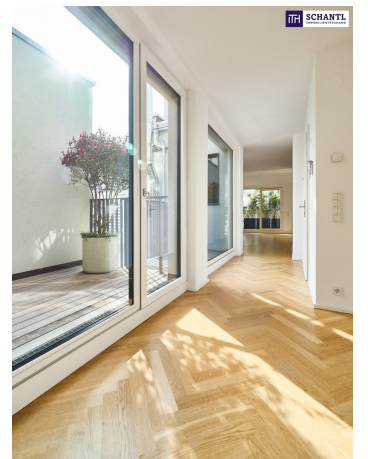
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

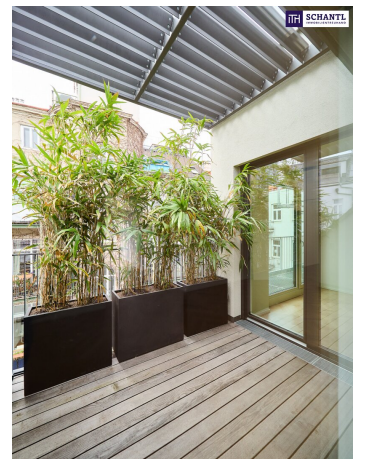
Ihr Ansprechpartner



Mark Prettenthaler

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH
Passauer Platz 6





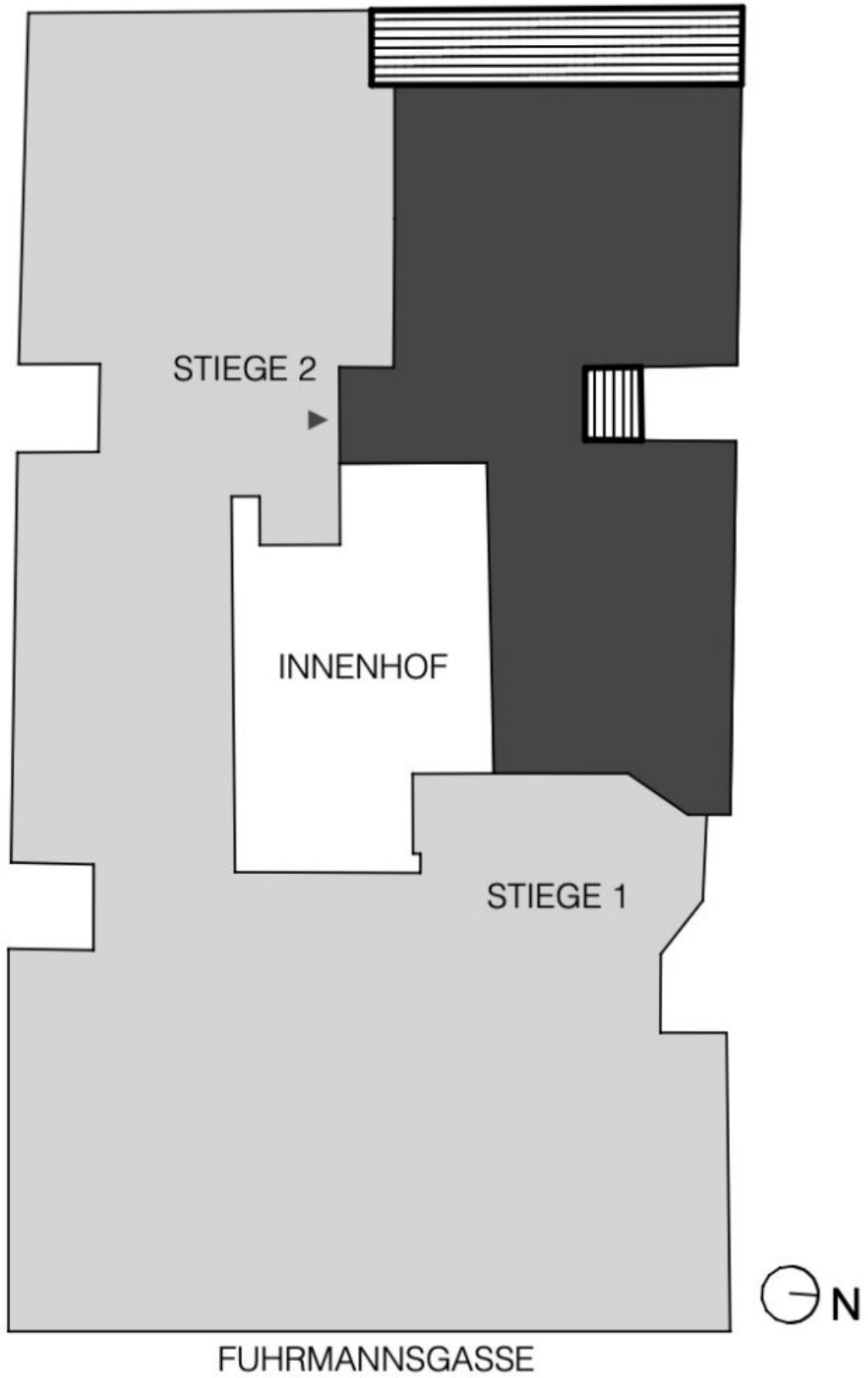


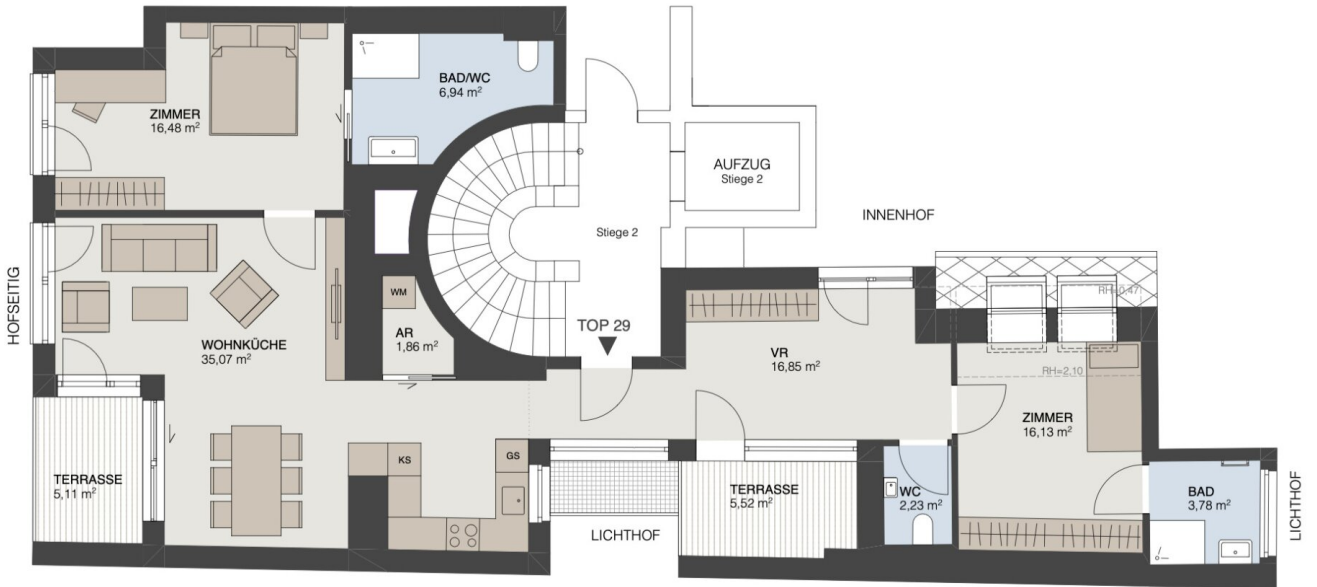












Objektbeschreibung

„Zuhause ist da, wo nicht nur der Schlüssel passt, sondern sich auch das Herz wohl fühlt“

Werfen Sie einen Blick auf dieses wunderschöne Gründerzeithaus und Sie werden Augen machen.

In **ruhiger Lage**, im Zentrum der Josefstadt gelegen, wurde einem Stilaltbau in perfekter Präzision und großer Liebe zu Details neues Leben eingehaucht. Im Zuge der Sanierung wurden die Altbauwohnungen rundum kernsaniert und erneuert, sowie das Dach mit 5 großzügigen Wohnungen ausgebaut. Hierbei wurde auf den **Erhalt der Altbaulemente höchsten Wert** gelegt. Angefangen von der **gegliederten Fassade**, welche sich stilvoll in die ruhige Wohnstraße einfügt, über den **neu gestalteten Hauseingang mit Stuckverzierungen** bis hin zum frisch sanierten Stiegenhaus mit **Personenlift** wird Sie dieses prunkvolle Haus auf Anhieb überzeugen.

Bei der Gestaltung der einzelnen Wohnungen wurde auf eine **intelligente und optimierte Raumgestaltung** höchsten Wert gelegt, die sich sowohl für Familien als auch Paaren und Singles ideal anbieten. Die sorgfältige Auswahl der Materialien und die einzigartige **Liebe zum Detail** der sichtbaren Elemente, ergeben ein harmonisches und elegantes Gesamtbild. Hier ist für jede(n) die passende Wohnung zu finden.

Die Ausstattung auf höchstem Niveau überzeugt auf allen Ebenen: Fischgrätparkett in Eiche, Marazzi Fliesen, Grohe/Hansgrohe Armaturen, Laufen Keramiken in Bad und WC, hohe Innentüren (im Altbau in Alt Wien) in Weiß, kontrollierte Wohnraumlüftung, Fußbodenheizung mittels Pellets, neuen 3-fach isolierverglaste Fenster von Josko, Katzbeck und Roto, außenliegender elektrischer Sonnenschutz (im Dachgeschoß), Klimaanlage in jedem Aufenthaltsraum (im Dachgeschoß), uvm. verleihen allen Wohnungen eine warme und wohnliche Atmosphäre. Raumhöhen bis zu 3,50 Meter sorgen für ein angenehmes Wohngefühl!

Auch an Ihr Auto wurde vorausschauend gedacht. Im Haus gegenüber, wurde ein Stellplatz für jede Dachgeschoß Wohnung bereits angemietet.

TOP 29 – Exklusive Dachgeschosswohnung im ruhigen Innenhof mit zwei Terrassen und perfekter Raumaufteilung!

Wenn draußen das pulsierende Stadtleben wartet, genießen Sie hier absolute Ruhe, Privatsphäre und luxuriöse Wohnqualität auf knapp 100 m² Wohnfläche – komplett in den begrünten Innenhof ausgerichtet.

Bereits der großzügige Vorraum vermittelt ein Gefühl von Eleganz und Großzügigkeit und führt auf die erste, gemütliche und windgeschützte Terrasse – ein perfekter Rückzugsort mitten in der Stadt. Das Herzstück der Wohnung bildet die beeindruckende rund 35 m² große Wohnküche mit leicht abgetrennter Kochnische. Große Fensterflächen schaffen eine helle und außergewöhnlich angenehme Wohnatmosphäre. Von hier aus gelangen Sie auf die zweite Terrasse mit Blick in den ruhigen Innenhof und die begrünten Fassaden. Das ca. 16,5 m² große Master-Bedroom überzeugt mit einem luxuriösen en-suite Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken. Auch das zweite Schlafzimmer mit rund 16 m² verfügt über ein eigenes Tageslichtbad mit Dusche und Handwaschbecken. Ein separates Gäste-WC sowie ein praktischer Abstellraum komplettieren diese außergewöhnliche Dachgeschosswohnung im Erstbezug.

Ein stilvoller Rückzugsort für all jene, die Ruhe, Qualität und modernes Wohnen auf höchstem Niveau suchen.

So wohnt man gerne – ruhig, hochwertig und mit viel Gefühl für Wohnqualität.

Kaufpreis: € 1.499.000,-

Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.

In diesem traumhaften Projekt stehen Altbauwohnungen im Erstbezug von 30,5 m² bis 64,5 m² (teils mit Freiflächen) mit Kaufpreisen von € 399.000.- bis 659.000.- zur Verfügung.

Verfügbare Einheiten im Dachgeschoß:

Top 18 - 3 Zimmer - mit ca. 104,48 m² WFL + ca. 13,72 m² Freifläche: KP € 1.525.000.-

Top 29 - 3 Zimmer - mit ca. 99,73 m² WFL + ca. 10,64 m² Freifläche: KP € 1.499.000.-

Top 30 - 3 Zimmer - mit ca. 112,20 m² WFL + ca. 20,29 m² Freifläche: KP € 1.810.000.-

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 <500m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap