Über den Dächern des 9. Bezirks – DG-Erstbezug mit Dachterrasse



Objektnummer: 22958

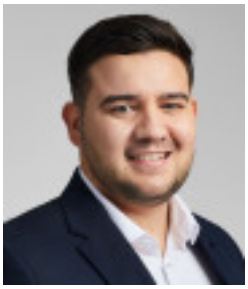
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tendlergasse 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	183,73 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 42,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	2.490.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien


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


3SI MAKLER


3SI MAKLER





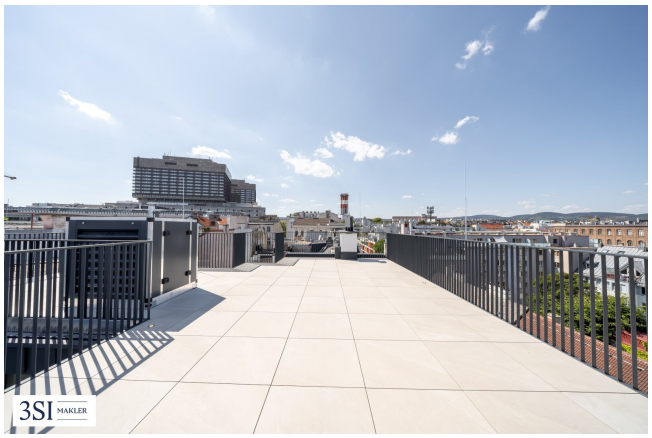












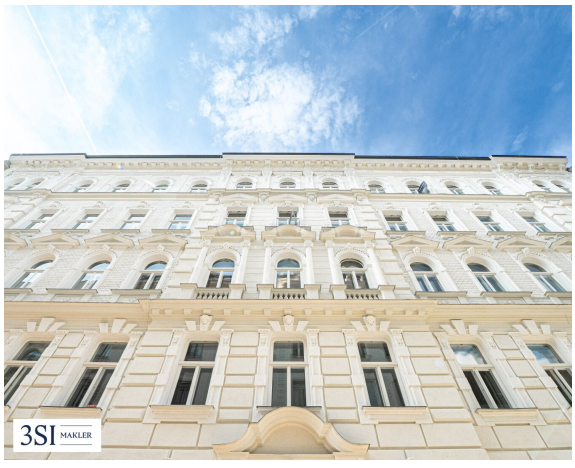






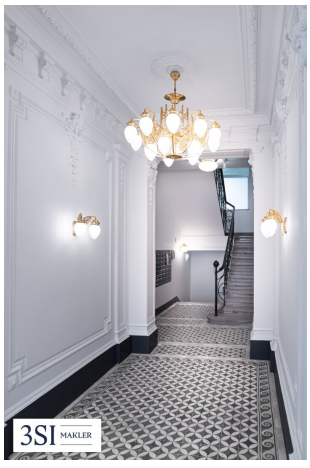



3SI MAKLER


3SI MAKLER


3
Teudler-Gasse
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI
MAKLER


3SI
MAKLER

PRUNK STUCK

Tendlergasse 3
1090 Wien

Top 39 • 1. + 2.Dachgeschoß

Wohnfläche	**183,73 m²**
Terrasse	**17,09 m²**
Dachterrasse	**75,38 m²**

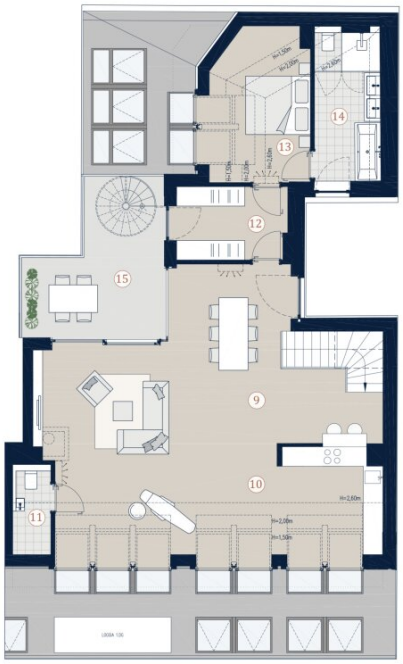
1	Vorraum	14,06 m²
2	Abstellraum	1,91 m²
3	WC	2,02 m²
4	Bad	6,62 m²
5	Abstellraum	3,68 m²
6	Gang	1,25 m²
7	Zimmer	13,23 m²
8	Zimmer	17,57 m²
9	Wohnraum	42,43 m²
10	Wohnküche	40,06 m²
11	WC	4,13 m²
12	Schrankraum	7,41 m²
13	Zimmer	20,07 m²
14	Bad	9,29 m²
15	Terrasse	17,09 m²
16	Dachterrasse	64,47 m²
17	DT Zugang Wartung	10,91 m²

Übersicht





1.Dachgeschoß



2.Dachgeschoß

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 Plankopien. 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

PRUNK STÜCK

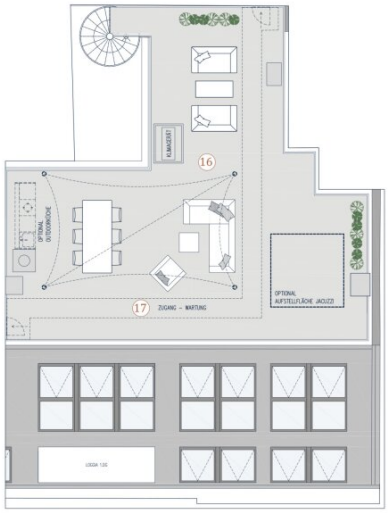
Tendlergasse 3
1090 Wien

Top 39 • 1. + 2.Dachgeschoß

Wohnfläche	**183,73 m²**
Terrasse	**17,09 m²**
Dachterrasse	**75,38 m²**
16 Dachterrasse	64,47 m²
17 DT Zugang Wartung	10,91 m²

Übersicht





Dachterrasse

N

A3 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Planskizzen. 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

3SI MAKLER

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 39

Diese exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit traumhafter Dachterrasse ist das Highlight des Wohnprojekts. Auf knapp 184m² m² Wohnfläche und mit 4 großzügigen Räumen setzt es neue Maßstäbe in Architektur und Stil. Hier, hoch über den Dächern Wiens, vereinen sich historische Eleganz und futuristischer Luxus zu einem einzigartigen Wohnerlebnis, das höchsten Komfort bietet.

Ebene 1: Der einladende Vorraum bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und heißt Sie u nd Ihre Gäste herzlich willkommen. Die beiden große Schlafzimmer sind lichtdurchflutet und bi eten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Hier finden Sie den perfekten Rückzu gsort für Ruhe und Entspannung. Das luxuriöse Bad ist mit einer modernen Dusche, einer Bad ewanne und einem Doppelwaschtisch ausgestattet – ideal für entspannende Wellness-Moment e. Der praktische Stauraum bietet viel Platz
für Ihre persönlichen Gegenstände und Haushaltsutensilien.

Ebene 2: Die großzügige ca. 40m2 große Wohnküche ist das Herzstück der Maisonette. Große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten direkten Zugang zur Terrasse – perfekt für gesellige Abende und mit einem
herrlichen Blick auf die Umgebung. Ein ca. 20m2 Schlafzimmer, ein Schrankraum und ein weiteres WC komplettieren dieses exklusive Stadtdomizil.

Die fast 75m² große Dachterrasse bietet einen spektakulären Blick über Wien – der perfekte Or t, um den Sonnenuntergang zu beobachten oder entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Zur Wohnung kann selbstverständlich auch ein Garagenplatz dazu erworben werden. Hierbei handelt es sich um einen Stapelparker (Karusell-Variante). Der Kaufpreis hierfür beträgt EUR 65.000,00.

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