



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 167648

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 823000€

Straße: Am Hundsturm

1050 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Magdalena Magdalena

Tel: +43 664 30 700 09

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.a

Wohnfläche: 98.4m²

Nutzfläche: 102.95m²

AH11 - Ein prachtvolles Gründerzeithaus erstrahlt in neuem Glanz!



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: Ost-Westseitig ausgerichtete 4-Zimmer-Wohnung mit 2 feinen Loggien!

Diese Wohnung beeindruckt mit einem großzügigen Raumangebot. Viel Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden finden Sie in dem ca. 38 Quadratmeter großen Wohn/Essbereich in Richtung grünen Innenhof und der optimal integrierten Küche, die die Herzen von Hobbyköchen mit Sicherheit höher schlagen lässt. Drei wunderbar geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen, ein modern gestaltetes Badezimmer, eine Gästetoilette und ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot dieser neu gestalteten Wohnung. Vom zentralen Wohn-Essbereich aus, gelangen Sie auf die herrliche, ca. 5,6 Quadratmeter große und ruhigen Loggia im Innenhof. Eine zweite kompakte Loggia des Masterbedrooms vervollständigt diese Wohlfühloase!

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

Kaufpreis: ? 823.000,-

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

Eckdaten

Wohnfläche: 98.4m²

Nutzfläche: 102.95m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befeuernung: Fern,

hwbwert: 24.9m²

hwbklasse: Bm²

fgeewert: 0.73m²

fgeeklasse: Am²

Preisinformationen

Kaufpreis: 823000€

Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Magdalena

Tel.: +43 664 30 700 09

E-Mail: magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at