



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 150362

erstellt am : 15.05.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 950000€

Straße: Beheimgasse

1180 Wien

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 128m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 156.05m<sup>2</sup>

**ERSTBEZUG! Dachgeschoss-Highlight beim AKH ++  
Luxus Maisonette mit spektakulärer Aussicht ++ 2  
Freiflächen ++ Edle Ausstattung ++ Klimaanlage ++  
Fußbodenheizung**



Dachgeschoss-Highlight beim AKH ++ Erstbezug ++ Luxus Maisonette mit spektakulärer Aussicht ++ 2 Freiflächen ++ Edle Ausstattung ++ Klimaanlage ++ Fußbodenheizung  
Erstbezug!

Diese beeindruckende Dachgeschoss-Maisonette erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet ein einzigartiges Wohngefühl mit großzügigen Freiflächen und hochwertiger Ausstattung. Die perfekte

Raumaufteilung, lichtdurchflutete Wohnbereiche und ein atemberaubender Blick über die Stadt machen diese Wohnung zu einem außergewöhnlichen Zuhause.

Facts auf einen Blick:

Erstbezug! Neubau aus ca. 2024!

Wohnfläche: ca. 128 m<sup>2</sup>

Freiflächen: Balkon (14,35 m<sup>2</sup>) & Terrasse (13,70 m<sup>2</sup>)

Zimmer: 4,5

Bäder: 2

Abstellraum & Einlagerungsraum

Lift & Gemeinschaftsgarten vorhanden

Hochwertige Materialien und modernste Technik

Edler Massivparkett und stilvolle Fliesenböden

Klimaanlage und Fußbodenheizung

Bodentiefe Fenster für maximale Lichtdurchflutung

Barrierefreier Lift mit direktem Zugang zur Wohnung, Keller und zum Gemeinschaftsgarten

Untere Ebene (1. Dachgeschoss):

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über das untere Geschoss. Hier erwartet Sie ein großzügiges Vorzimmer, das in den lichtdurchfluteten Wohnbereich mit offener Küche übergeht. Zwei weitere Zimmer bieten sich ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer an. Ein großer Abstellraum, ein Gäste-WC und ein luxuriös ausgestattetes Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne sorgen für höchsten Wohnkomfort. Der Balkon mit ca. 14,35 m<sup>2</sup> erweitert den Wohnbereich ins Freie und lädt zum Entspannen ein.

Geräumiger Vorraum

Wohnküche mit offener Gestaltung und direktem Zugang zum Balkon

Zwei Schlafzimmer

Großes luxuriöses Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche und Badewanne

Separates Gäste-WC

Praktischer Abstellraum

Balkon (14,35 m<sup>2</sup>) mit herrlichem Weitblick

Obere Ebene (2. Dachgeschoss):

Im oberen Geschoss erwartet Sie ein beeindruckender Wohnraum mit knapp 50 m<sup>2</sup> Fläche. Dieser Bereich lässt sich flexibel nutzen und kann bei Bedarf in zwei weitere Räume unterteilt werden. Das zweite Badezimmer ist mit Dusche, Waschbecken und WC ausgestattet. Von hier aus gelangen Sie auf die sonnige Dachterrasse mit 13,70 m<sup>2</sup>, die einen beeindruckenden Panoramablick über die Stadt bietet ? von der Innenstadt mit Stephansdom und Votivkirche bis hin zum Kahlenberg.

Großzügiger Wohnbereich mit Potenzial zur individuellen Raumgestaltung

Zweites Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WC

Sonnige Dachterrasse (13,70 m<sup>2</sup>) mit atemberaubendem Panoramaausblick

Die Umgebung bietet alles, was das urbane Herz begehrt: Zahlreiche Cafés, Restaurants und Geschäfte sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ideal ? die U6-Station und mehrere Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichen.

Ein besonderes Highlight dieser Wohnanlage ist der Gemeinschaftsgarten an der Südseite des Gebäudes ? eine kleine grüne Oase, die sowohl für Kinder als auch für entspannte Freizeitaktivitäten geeignet ist.

Preis: ? 950.000,-

Bezug: sofort verfügbar

Weitere verfügbare Einheit

Zusätzlich im Dachgeschoss verfügbar ? eine ebenso hochwertige Maisonette mit großzügigen Freiflächen:

Wohnnutzfläche: ca. 110,45 m<sup>2</sup> (4,5 Zimmer)

Freiflächen: Balkon (12,10 m<sup>2</sup>) & Terrasse (10,50 m<sup>2</sup>)

Bäder: 2

Preis: ? 850.000,-

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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!

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

## Eckdaten

Wohnfläche: 128m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 156.05m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 44.6m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.81m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 950000€

Nebenkosten: 307.15€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at