



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 167660

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 799000€

Straße: Beheimgasse

1180 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

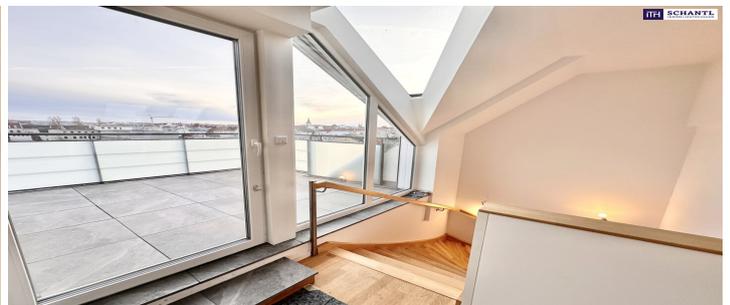
Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 110.45m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 133.05m<sup>2</sup>

## **REDUZIERT! Exklusive lichtdurchflutete Dachgeschoss-Maisonette mit großzügigen Freiflächen und spektakulärem Weitblick ++ Luxuriöses Wohnen über den Dächern Wiens!**



**ERSTBEZUG! Exklusive lichtdurchflutete Dachgeschoss-Maisonette mit großzügigen Freiflächen und spektakulärem Weitblick ++ Luxuriöses Wohnen über den Dächern Wiens!**

Diese herausragende Dachgeschoss-Maisonette befindet sich in begehrter Lage zwischen AKH und Hernalts und bietet ein Wohngefühl der Extraklasse. Großzügige Freiflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung machen diese Wohnung zu einer seltenen

Gelegenheit.

Facts auf einen Blick:

Erstbezug! Neubau aus ca. 2024!

Wohnfläche: ca. 110,45 m<sup>2</sup>

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

Zimmer: 3,5

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

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.

Untere Ebene (1. Dachgeschoss):

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe. Von hier aus erreichen Sie die offenen Wohnbereich (Wohnküche), der durch große Fensterfronten lichtdurchflutet ist. Der direkte Zugang zum Balkon (12,10 m<sup>2</sup>) erweitert den Wohnraum ins Freie. Zwei geräumige Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein stilvoll gefliestes luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Tageslichtfenster sorgen für höchsten Wohnkomfort. Zusätzlichen Stauraum bieten ein Abstellraum und ein Einlagerungsraum mit Waschmaschinenanschluss. Eine elegante Wendeltreppe verbindet die untere Ebene mit der oberen Etage.

Geräumiger Vorraum

Möglichkeit einer Küche

Zwei etwa gleich große helle Schlafzimmer, ideal als Schlaf- oder Arbeitsräume

Luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Tageslichtfenster

Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

Balkon (12,10 m<sup>2</sup>) für entspanntes Frühstück in der Morgensonne

Obere Ebene (2. Dachgeschoss):

Die obere Ebene beeindruckt mit einer offenen Galerie, die sich ideal als Arbeits- oder Wohnbereich eignet. Durch eine geschickte Raumaufteilung lässt sich dieser Bereich jedoch leicht abtrennen und in ein zusätzliches Master-Schlafzimmer umwandeln ? mit eigenem Badezimmer und direktem Zugang zur Dachterrasse (10,50 m<sup>2</sup>).

Großzügige Galerie mit bodentiefen Fenstern und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit.

Kleineres Badezimmer mit Dusche, und WC

Sonnige Terrasse (10,50 m<sup>2</sup>) mit atemberaubendem Weitblick

Möglichkeit einer Küche

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.

Mit Architektur, die bereits aus der Ferne beeindruckt, Panoramaverglasung, Dachterrassen,

zentraler Lage und moderner Ausstattung bietet dieses Projekt ein einzigartiges Stadterlebnis.

Preis: ? 799.000,-

Bezug: sofort verfügbar

Weitere verfügbare Einheit

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

Wohnnutzfläche: ca. 128 m<sup>2</sup> (4,5 Zimmer)

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

Bäder: 2

Preis: ? 950.000,-

[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: 110.45m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 133.05m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

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: 799000€

Nebenkosten: 267.19€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

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