



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 219147

erstellt am : 28.04.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1626885€

Straße: Am Hundsturm

1050 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Mark Pretenthaler

Tel: +43 650 56 75 611

mark.pretenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 168.82m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 180.77m<sup>2</sup>

### "AH11" - Oben angekommen: 170 m<sup>2</sup> Dachgeschoss mit 4 Zimmer, Terrasse und Loggia.



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 28: Ostwest ausgerichtete 4 Zimmer Wohnung auf 2 Etagen und 2 Freiflächen!

Diese großzügige Dachgeschosswohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet auf rund 170 Quadratmetern Wohnfläche ein hochwertiges Wohnkonzept mit klarer Raumaufteilung und attraktiven Freiflächen.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt im ersten Dachgeschoss über einen rund 12 Quadratmeter großen Vorraum, von dem aus alle Räume dieser Ebene zentral erschlossen werden. Hier befinden sich drei Schlafzimmer mit Größen von etwa 17, 25 und 22 Quadratmetern. Das Masterbedroom verfügt über ein eigenes En-Suite-Badezimmer sowie eine rund 5 Quadratmeter große, in den Innenhof ausgerichtete Loggia, die einen ruhigen privaten Rückzugsort schafft. Ergänzend stehen ein weiteres Badezimmer sowie ein praktischer Abstellraum unter der Treppe mit Waschmaschinenanschluss zur Verfügung.

Im zweiten Dachgeschoss befindet sich der großzügige Wohnbereich der Wohnung. Das rund 52 Quadratmeter große Wohn-Esszimmer bietet ein offenes, lichtdurchflutetes Raumgefühl und vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten für Wohnen und Essen. Zusätzlich stehen auf dieser Ebene ein Badezimmer mit WC mit knapp 10 Quadratmetern sowie eine rund 19 Quadratmeter große Sonnenterrasse zur Verfügung, die den Wohnraum ideal nach außen erweitert.

Diese Dachgeschosswohnung verbindet großzügige Flächen, funktionale Grundrissplanung und attraktive Freiräume zu einem hochwertigen Zuhause mit besonderem Wohnkomfort.

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

Kaufpreis: ? 1.626.885,-Betriebskosten: ca. netto ? 1,86/m<sup>2</sup>Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Projekt-Webseite: [www.ah11.at](http://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](http://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

## Eckdaten

Wohnfläche: 168.82m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 180.77m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 3

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 24.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Bm<sup>2</sup>

fgeewert: 0.73m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Am<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1626885€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Prettenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: [mark.prettenthaler@schantl-ith.at](mailto:mark.prettenthaler@schantl-ith.at)