

Inserat ID: 195177

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1125945€

Straße: Am Hundsturm

1050 Wien

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

Mark Prettenthaler

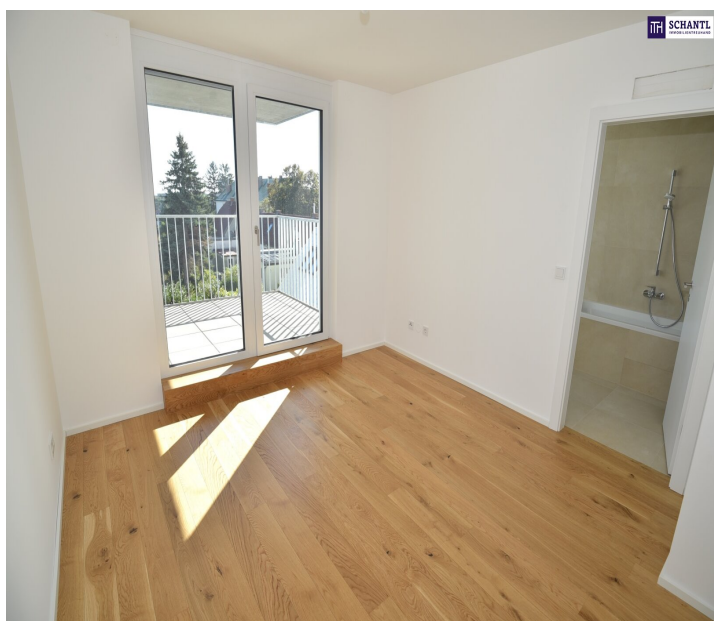
Tel: +43 650 56 75 611

mark.prettenthaler@schantl-ith.at

Wohnfläche: 119.35m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 125.11m<sup>2</sup>

## "AH11" - Familienfreundliche Dachgeschosswohnung mit drei Schlafzimmern und Süd-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 ModerneDie 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 31: 4-Zimmer-Wohnung im 1.DG mit Loggia im Innenhof!

Diese großzügige Dachgeschosswohnung befindet sich im ersten von zwei Dachgeschossen und bietet auf rund 120 Quadratmetern Wohnfläche ein durchdachtes, familienfreundliches Raumkonzept mit klarer Trennung von Wohn- und Schlafbereichen.

Über den rund 9 Quadratmeter großen Vorraum gelangt man in die zentral gelegene Wohn-Essküche, die mit etwa 44 Quadratmetern den Mittelpunkt der Wohnung bildet. Der offene Koch-, Ess- und Wohnbereich bietet viel Platz für gemeinsames Wohnen und ist dank der großzügigen Raumgestaltung besonders hell und einladend. Von hier aus ist auch die südseitig ausgerichtete Loggia direkt begehbar, die den Wohnraum ideal erweitert und zu sonnigen Stunden im Freien einlädt.

Ein zentraler Gang erschließt die drei Schlafzimmer mit Größen von rund 18, 11 und 16 Quadratmetern. Ein Schlafzimmer verfügt über ein eigenes En-Suite-Badezimmer mit etwa 4 Quadratmetern. Zusätzlich steht ein weiteres Badezimmer sowie ein separates WC zur Verfügung, was den Wohnkomfort insbesondere für Familien oder Gäste deutlich erhöht.

Diese Dachgeschosswohnung überzeugt durch ihre großzügigen Flächen, die klare Raumstruktur sowie die attraktive Freifläche und bietet ein angenehmes Wohngefühl in ruhiger, gut belichteter Lage.

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

Kaufpreis: ? 1.125.945,-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: 119.35m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 125.11m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 2

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: 1125945€

## Kontaktinformationen

Vorname: Mark

Nachname: Prettenthaler

Tel.: +43 650 56 75 611

E-Mail: mark.prettenthaler@schantl-ith.at