



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 167646

erstellt am : 16.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 565400€

Straße: Am Hundsturm

1050 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Magdalena Magdalena

Tel: +43 664 30 700 09

magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.a

Wohnfläche: 67.1m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 70.45m<sup>2</sup>

## 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 26 ? 2-Zimmer-Wohnung mit 6,7 m<sup>2</sup> großer Loggia und bester Aussicht!

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung punktet mit einem ca. 33 m<sup>2</sup> großen Wohn-/Essbereich und optimal integrierter Küche ? ideal für gemütliche Abende und kulinarische Experimente. Vom Wohnzimmer und Schlafzimmer aus gelangen Sie auf die ca. 6,7 m<sup>2</sup> große Loggia, die dank fehlendem unmittelbarem Gegenüber, Privatsphäre und freie Sicht bietet. Ein helles Schlafzimmer, Bad und WC getrennt sowie ein praktischer Abstellraum runden das Raumangebot ab.

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

Kaufpreis: ? 565.400,-

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 &lt;250m  
Apotheke &lt;250m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;750m  
Kinder &lt;750m  
Schulen  
Schule &lt;250m  
Kindergarten &lt;250m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;1.000m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;250m  
Einkaufszentrum &lt;1.250m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;250m  
Bank &lt;250m  
Post &lt;250m  
Polizei &lt;750m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;250m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;4.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 67.1m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 70.45m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern,Zentral

Befeuernung: 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: 565400€

## Kontaktinformationen

Vorname: Magdalena

Nachname: Magdalena

Tel.: +43 664 30 700 09

E-Mail: [magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at](mailto:magdalena.tiatco-frank@schantl-ith.at)