

Inserat ID: 168591

erstellt am : 02.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße: Gatterholzgasse

1130 Wien, Hietzing

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 56.18m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 73.43m<sup>2</sup>

## Toplage bei Schönbrunn | Exklusives Design-Loft mit 2 Terrassen, Klimaanlage & Weitblick in Ruhelage



Exklusives Design-Loft mit Weitblick ? 2 Terrassen, Klimaanlage & Ruhelage nahe Schönbrunn  
Ob als stilvoller Wohnsitz oder zukunftsichere Anlage ? diese Dachgeschosswohnung kombiniert hochwertige Ausstattung mit bester Lage. Die Wohnung wurde 2008 in einem gepflegten Altbau ausgebaut und befindet sich in gepflegten Zustand.

Der loftartige Wohnbereich überzeugt mit großen Fensterfronten, die viel Licht hereinlassen und den Blick in den begrünten Innenhof freigeben ? absolut ruhig und privat. Die moderne Küche, das stilvolle Badezimmer und ein separates WC ergänzen den durchdachten Grundriss.

Das Highlight: Zwei großzügige Terrassen ? eine davon direkt an den Wohnbereich angeschlossen,

die zweite mit herrlichem Weitblick über Wien. Eine Holzüberdachung schafft zusätzlichen Komfort. Für heiße Sommertage sorgt die Klimaanlage, der Lift führt direkt vor die Wohnungstür ? barrierefrei und bequem.

Fakten im Überblick:

ca. 56,18 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2 Terrassen mit gesamt ca. 69,18 m<sup>2</sup>

Großzügiger, lichtdurchfluteter Loft-Grundriss (Umwandlung in 2 Zimmer möglich)

Klimaanlage, moderne Küche, stilvolles Bad, separates WC

Ausrichtung in den ruhigen Innenhof, kein Straßenlärm

Lift bis vor die Wohnungstür

Nie vermietet, kaum genutzt ? neuwertiger Zustand

Toplage bei Schönbrunn, Nahversorgung fußläufig

Schlosspark & Schönbrunner Bad in Gehdistanz

Größe Wohnung: 56,18 m<sup>2</sup> + 2 Terrassen 69,18 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: ? 349.000

Bezug: ab sofort

[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: 56.18m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 73.43m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 79m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.27m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 349000€

Nebenkosten: 144.38€

## Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

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