

**Letzte Chance! 4-Zimmer im Altbau-Erstbezug mit großer Loggia und feinsten Qualität + Top Lage!**



**Objektnummer: 276520**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Hundsturm
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,34 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	110,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 79,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,50
Kaufpreis:	745.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.749,41 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mark Pretenthaler**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz





















# Top 8



## Objektbeschreibung

„Zuhause ist da, wo nicht nur der Schlüssel passt, sondern sich auch das Herz wohl fühlt“

**Werfen Sie einen Blick auf dieses wunderschöne Gründerzeithaus und Sie werden Augen machen.**

In **ruhiger Lage**, unmittelbar beim Hundsturm Park gelegen, wird derzeit einem Stilaltbau neues Leben eingehaucht. Im Zuge der Sanierung werden im ersten Schritt 5 Altbauwohnungen **rundum erneuert**. Hierbei wird auf den **Erhalt der Altbaulemente viel Wert** gelegt. Angefangen von der **gegliederten Fassade**, welche sich stilvoll in die ruhige Wohnstraße einfügt, über den **neu gestalteten Hauseingang mit Stuckverzierungen** bis hin zum frisch sanierten Stiegenhaus mit **Personenlift** (erwartet in 2025) wird Sie diese Immobilie auf Anhieb überzeugen.

Bei der Gestaltung der einzelnen Wohnungen wurde auf eine **intelligente und optimierte Raumgestaltung** höchsten Wert gelegt, die sich sowohl für Liniens als auch Paaren und Singles ideal anbieten. Hier ist für jede(n) etwas passendes dabei.

Die Wohnungen werden teils durch **Freiflächen**, welche in den Innenhof gerichtet sind, erweitert. Genießen Sie hier Ihr wohlverdientes Feierabendgetränk nach einem anstrengenden Arbeitstag. **Auch die hochwertige Ausstattung überzeugt!** Fischgrätparkett (oder wahlweise Landhausdielen) in Eiche, hohe Parkettleisten, geschmackvolle Fliesen sowie hochwertige Armaturen und Keramiken in Bad und WC, hohe Innentüren (2,10m bis 2,2m) in Weiß, bis hin zu neuen 3-fach isolierverglaste Fenster, uvm. verleihen der Wohnung eine warme Atmosphäre. Raumhöhen bis zu vier Meter sorgen für ein angenehmes Wohngefühl!

**Lassen Sie sich bereits jetzt schon von diesem großartigen Projekt mit viel Liebe zum Detail überzeugen und vereinbaren Sie noch heute Ihren persönlichen Besichtigungstermin!**

### **TOP 8 - Nord-Süd ausgerichtete 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia im Innenhof**

Diese Wohnung beeindruckt mit einem großzügigen Raumangebot. Viel Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden finden Sie in dem ca. 40 Quadratmeter großen Wohn-, Ess-, Kochbereich und der leicht abgegrenzten Küche, die die Herzen von Hobbyköchen mit Sicherheit höher schlagen lässt. Drei wunderbar geschnittene Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer nutzen lassen, ein modern gestaltetes Badezimmer, eine Gästetoilette und ein praktischer Abstellraum ergänzen das Raumangebot dieser neu gestalteten Wohnung. Vom zentralen Kochbereich aus gelangen Sie auf den herrlichen, ca. 12 Quadratmeter großen und ruhigen Loggia im Innenhof. Auch in einem der drei Schlafzimmer genießen Sie die herrliche Hofruhe! Raus aus der Wohnung und direkt



hinein in den wunderbar angelegten Hundsturm Park, mit seinen zahlreichen Bäumen und Grünflächen. So wohnt man gerne!

Zum aktuellen Stand, können Planänderungen noch realisiert werden!

**Hier gehts zur Projekt Webseite:** [www.ah11.at](http://www.ah11.at)

**Kaufpreis: EUR 745.000,-**

*Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Innenraum Fotos um Fotos von vergleichbaren Projekten des Bauträgers handelt. Aktuell wir gerade fleißig für Sie saniert.*

Nebenkosten:

- Provision: 3% des KP zzgl. 20% Ust.
- Aktuelle Betriebskosten: ca. netto € 1,86/m<sup>2</sup>.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap