

**Wohnraum im Dach | perfekt aufgeteilte 3-4 Zimmer |  
atemberaubendes Wohnzimmer mit Glas-Himmel  
revitalisierter Stilaltbau | urbane Lage mit bester  
Infrastruktur!**



**Objektnummer: 279688**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hermannngasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,18 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	175,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Keller:	4,60 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 31,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,59
Kaufpreis:	1.869.000,00 €
Betriebskosten:	219,94 €
USt.:	30,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Spreitzer, BA, MA**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH

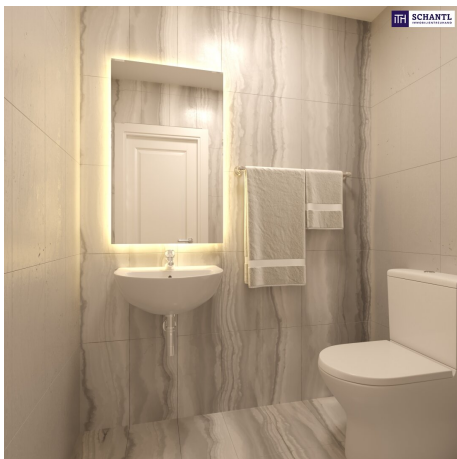








ITF SCHANTL

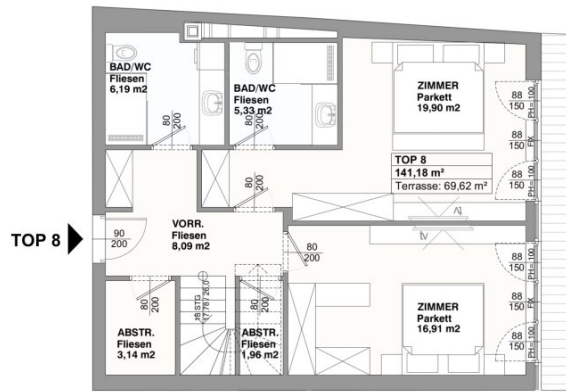
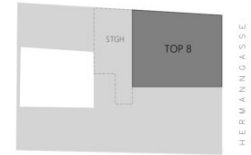


ITF SCHANTL



ITF SCHANTL

Übersichtsplan: 1. DG

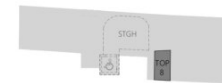


**TOP 8**

1. Dachgeschoß

Wohnnutzfläche: 141,18 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 69,62 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 4,60 m<sup>2</sup>

Kellerabteil: TOP 8

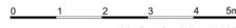


**VERKAUFSPLAN**

Projekt:  
**HERMANNGASSE 3**  
1070 Wien

Auftraggeber:

Hermannsgasse 3 Immobilien GmbH  
Schottenfeldgasse 72/2II, 1070 Wien



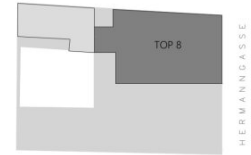
Maßstab: A4 = 1:100

Datum: 01.08.2022

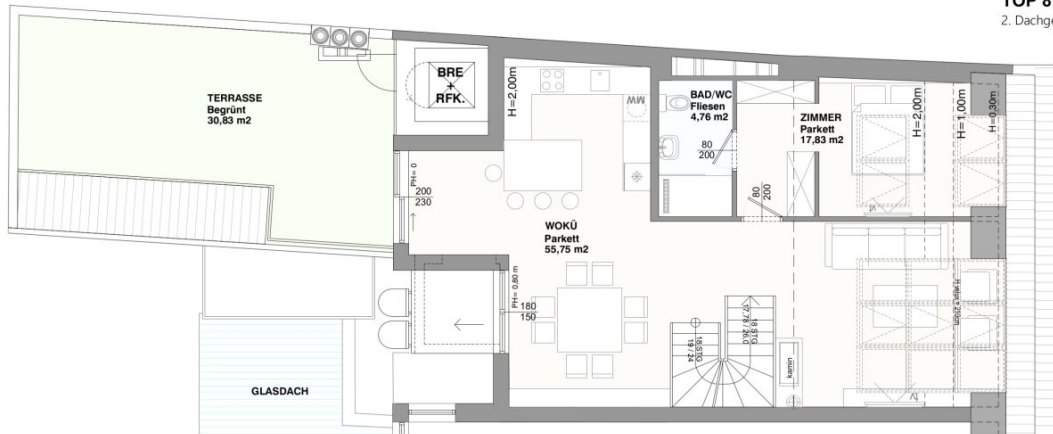


Flächen und Maßangaben:  
Längen und Breiten können geringfügig abweichen (±3%)  
Die Einrichtung ist nur ein Vorschlag und dient der  
Verdeutlichung der Raumproportionen und ist nicht  
Bestandteil des Verkaufs.  
Vorbehaltlich geringer baulicher Änderungen sowie  
Irtümer.

Übersichtsplan: 2. DG



**TOP 8**  
2. Dachgeschoß

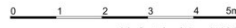


**VERKAUFSPLAN**

Projekt:  
**HERMANNGASSE 3**  
1070 Wien

Auftraggeber:

**Hermannsgasse 3 Immobilien GmbH**  
Schottenfeldgasse 72/2II, 1070 Wien



Maßstab: A4 = 1:100

Datum: 01.08.2022

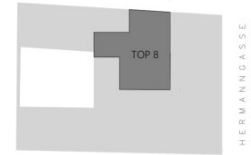


Flächen und Maßangaben:  
Längen und Breiten können geringfügig abweichen (±3%)  
Die Einrichtung ist nur ein Vorschlag und dient der  
Verdeutlichung der Raumproportionen und ist nicht  
Bestandteil des Verkaufs.  
Vorbehaltlich geringer baulicher Änderungen sowie  
Irtüme.

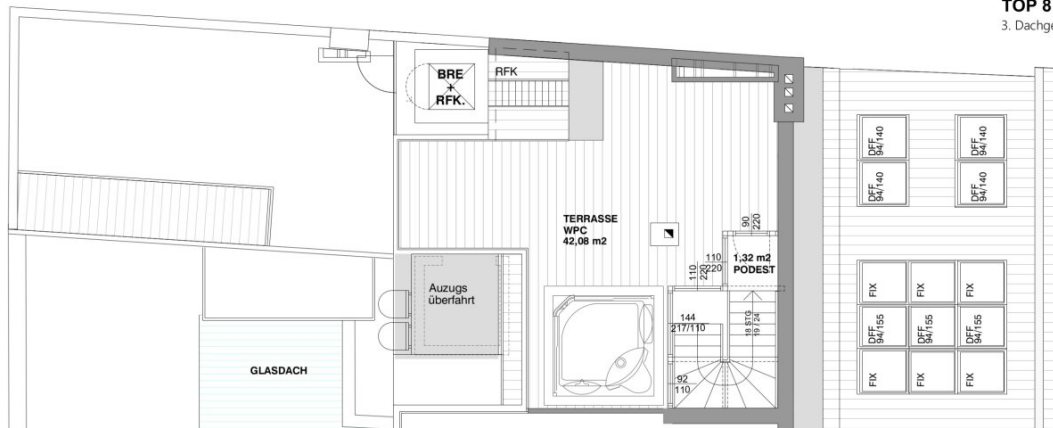




Übersichtsplan: 3. DG



**TOP 8**  
3. Dachgeschoß

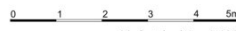


**VERKAUFSPLAN**

Projekt:  
**HERMANNSGASSE 3**  
1070 Wien

Auftraggeber:

**Hermannsgasse 3 Immobilien GmbH**  
Schottenfeldgasse 72/2II, 1070 Wien



Maßstab: A4 = 1:100

Datum: 01.08.2022



Flächen und Maßangaben:  
Längen und Breiten können geringfügig abweichen (±3%)  
Die Einrichtung ist nur ein Vorschlag und dient der  
Verdeutlichung der Raumproportionen und ist nicht  
Bestandteil des Verkaufs.  
Vorbehaltlich geringer baulicher Änderungen sowie  
Irrtümer.

# Objektbeschreibung

## **Welcome Home! Urbanes Wohnen mit pulsierendem Lifestyle und bester Infrastruktur! Wo Wohnträume wahr werden!**

Ihr neues Zuhause befindet sich in einem komplett revitalisierten Altbau. Genießen Sie somit das Flair eines stilvollen Jahrhundertwendehaus in Kombination mit der Ausstattung der modernsten Neubauten.

Alle Wohnungen werden mit sorgfältig ausgewählten Materialien ausgestattet, welche ihnen einen schicken sowie auch zeitlosen Look verleihen!

Raumaufteilung Dachgeschoß Top 8:

DG 1:

- großzügiges Vorzimmer mit Platz für eine große Garderobe
- praktischer Abstellraum
- hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Waschmaschinenanschluss sowie Dusche, WC und Doppelwaschbecken in Markenqualität
- Masterbedroom mit eigenem, hochwertig ausgestattetem Badezimmer sowie ausreichend Platz für einen großen Schrank
- zweites geräumiges Zimmer mit viel Platz für einen Schrank bzw. auch einen Schreibtisch

DG 2:

- perfekt konzipierte und riesige Wohnküche mit Glashimmel im Wohnbereich
- falls gewünscht, kann ein weiteres Schlafzimmer, mit eigenem Schrankraum errichtet werden

- getrennt begehbare Gäste-WC mit Vorraum und Handwaschbecken
- großzügige, Richtung Südwesten ausgerichtete Terrasse
- Stiegenaufgang zur Dachterrasse, die ebenfalls in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist, mit viel Platz für gemütliche Abende mit Familie und Freunden

Wenn Sie auf der Suche nach einer exklusiven Immobilie in Wien sind, dann sollten Sie sich dieses Angebot nicht entgehen lassen. Die einzigartige Lage, die hochwertige Ausstattung und die perfekte Infrastruktur machen diese Dachgeschosswohnung zu einem wahren Juwel inmitten der pulsierenden Stadt.

Wohnfläche: ca. 141,18 m<sup>2</sup> + Terrassen: ca. 69,62 m<sup>2</sup> + Kellerabteil: ca. 4,60 m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 1.869.000.-

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Immobilie begeistern!

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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap