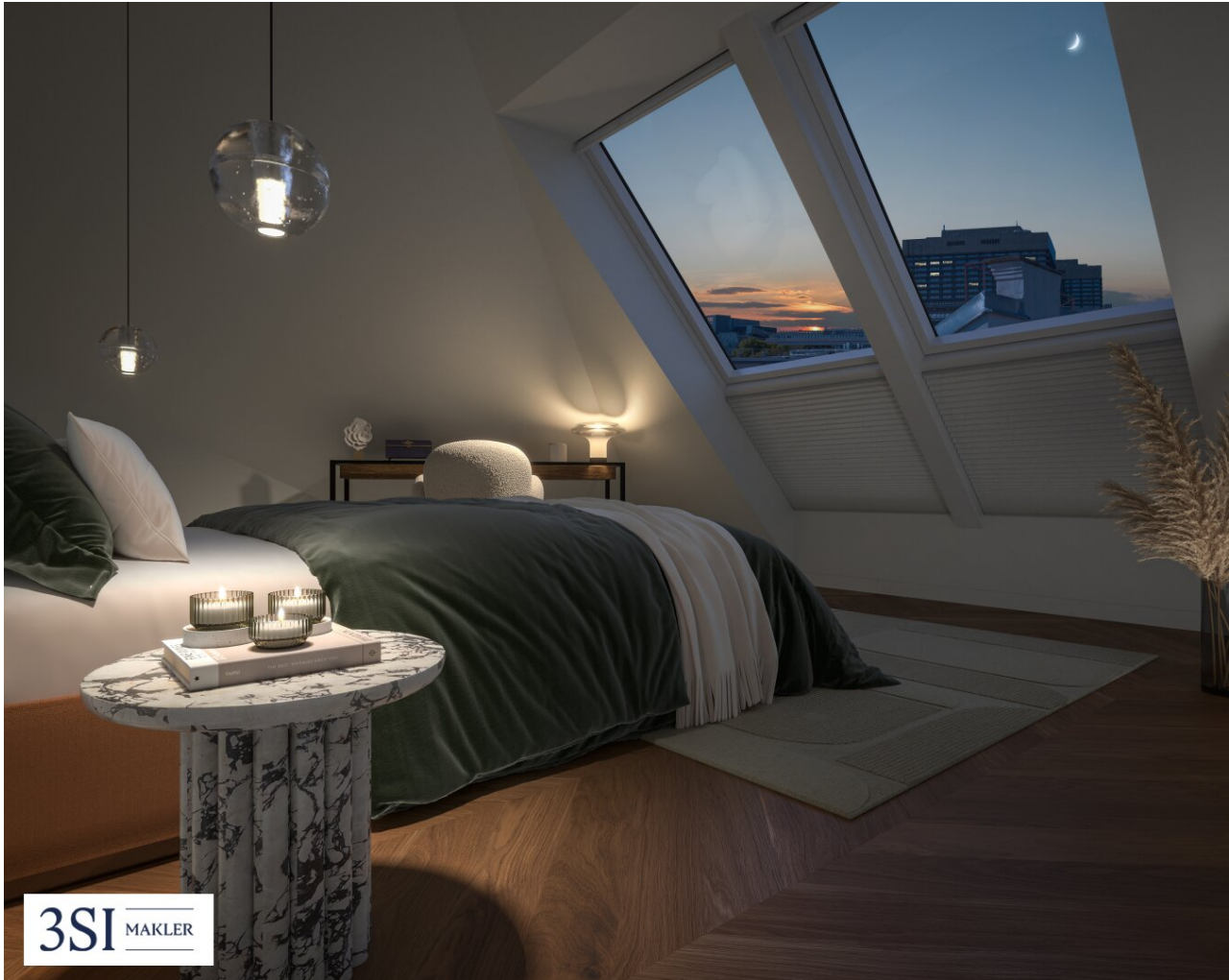


## **PRUNKSTÜCK: Exklusiver Dachraum im sanierten Altbau – Großzügige Freifläche und nachhaltige Bauweise**



**Objektnummer: 20464**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tendlergasse 3
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,16 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	689.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Georg Mels-Collaredo**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 60  
H +43 676  
F +43 1 60

Gerne ste  
Verfügung







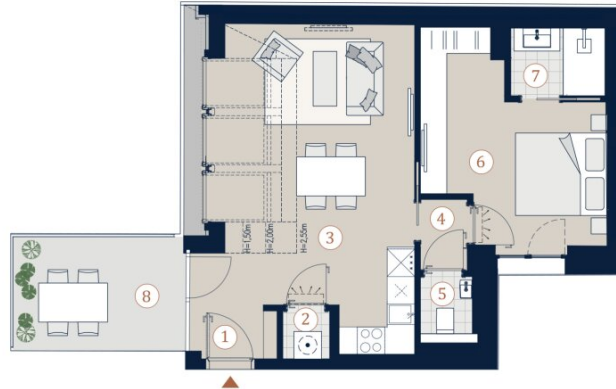
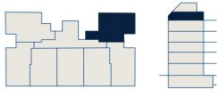
## Tendlergasse 3 1090 Wien

Top 40 • 1.Dachgeschoß

**Wohnfläche** 54,16 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 9,25 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	1,96 m <sup>2</sup>
2	Abstellraum	1,08 m <sup>2</sup>
3	Wohnküche	30,80 m <sup>2</sup>
4	Gang	1,64 m <sup>2</sup>
5	WC	1,41 m <sup>2</sup>
6	Zimmer	14,17 m <sup>2</sup>
7	Bad	3,10 m <sup>2</sup>
8	Balkon	9,25 m <sup>2</sup>

### Übersicht



A4 | M 1:100 0 5

## Objektbeschreibung

### Die Vollendung des Wohnens

In der Tendlergasse 3 im traditionsreichen 9. Bezirk erhebt sich ein sorgfältig revitalisiertes Gründerzeithaus zu neuer, glanzvoller Pracht. Viele originalgetreue Details des Stilaltbaus bleiben erhalten, während neues Leben einzieht. 36 exklusive Eigentumswohnungen mit Größen von 36 bis 185 m<sup>2</sup> eröffnen ein Wohnen in vollendeter Ästhetik – mit großzügigen Freiflächen wie Balkonen, Gärten und Dachterrassen, die den Blick über die Stadt schweifen lassen.

Der akademische Stadtteil Michelbeuern besticht durch sein prestigeträchtiges Umfeld geprägt von erstklassigen Institutionen wie dem Allgemeinen Krankenhaus (AKH), dem Universitätsklinikum und der Medizinischen Universität Wien. Prunkstück krönt diese außergewöhnliche Lage mit zeitloser Eleganz und höchstem Wohnkomfort.

Hohe Türen und große Fensterflächen unterstreichen den klassischen Alt-Wien-Charakter, die imposanten Raumhöhen schaffen ein Gefühl von Weite und verleihen den Räumen eine außergewöhnliche Großzügigkeit. Jeweils zwei Wohnungen pro Etage verfügen über Balkone, die sich zum ruhigen, begrünten Innenhof öffnen und private Rückzugsorte inmitten der Stadt bieten.

Im Parterre bilden zwei exklusive Gartenwohnungen ein Refugium der Ruhe mit direktem Zugang ins Grüne. Die privaten Gärten erweitern den Wohnraum ins Freie und verbinden historisches Altbauflair mit Natur. Hier genießen die Bewohner urbanes Leben mit dem Luxus eines eigenen Gartens – eine seltene Symbiose aus Eleganz, Erholung und Freiraum.

### Lagebeschreibung

Die Tendlergasse 3 befindet sich im Herzen des 9. Wiener Gemeindebezirks, Alsergrund, einem der begehrtesten Wohngebiete Wiens. Dieser Bezirk besticht durch seine zentrale Lage und die Nähe zu zahlreichen kulturellen und historischen Sehenswürdigkeiten.?

### Kulturelle Highlights und Freizeitmöglichkeiten

In unmittelbarer Umgebung finden Sie das Servitenviertel, ein charmantes Grätzl mit französischem Flair, das zum Flanieren und Genießen einlädt. Hier reihen sich elegante Cafés, wie das La Mercerie, und exquisite Restaurants aneinander. Ein Spaziergang durch

das Viertel offenbart historische Bauten und die barocke Servitenkirche, die das kulturelle Angebot bereichern. ?

Für Naturliebhaber bietet der nahegelegene Liechtensteinpark eine grüne Oase der Ruhe. Der Park, einst im 18. Jahrhundert angelegt, lädt mit seinen weitläufigen Grünflächen und dem prachtvollen Gartenpalais Liechtenstein zu entspannenden Spaziergängen ein. ?

## **Kulinarische Vielfalt**

Die zentrale Lage ermöglicht zudem den Besuch zahlreicher weiterer Gastronomiebetriebe, die eine Vielfalt an kulinarischen Genüssen bieten. ?

## **Verkehrsanbindung**

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende öffentliche Anbindung. Die U6-Station Währinger Straße ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar, und die Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41 und 42 ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum. Diese ausgezeichnete Infrastruktur gewährleistet eine optimale Erreichbarkeit sowohl mit öffentlichen Verkehrsmitteln als auch mit dem Auto.

## **Bildungseinrichtungen und Infrastruktur**

Der Alsergrund ist bekannt für seine renommierten Bildungseinrichtungen, darunter die Universität Wien und das Lycée Français de Vienne. Zahlreiche Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe, was die Tendlergasse 3 besonders für Familien attraktiv macht. ?

## **TOP 40**

Perfekt geschnittener 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit knapp 54,38 m<sup>2</sup> Wohnfläche und 9,25 m<sup>2</sup> Balkon:

- Vorraum

- Abstellraum
- Gang
- separates WC
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Wohnküche
- Balkon

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <50m

Apotheke <200m

Klinik <275m

Krankenhaus <325m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m

Kindergarten <175m

Universität <200m

Höhere Schule <575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <150m

Einkaufszentrum <1.525m

### **Sonstige**

Geldautomat <75m

Bank <75m

Post <500m

Polizei <475m

### **Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <175m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <550m

Autobahnanschluss <2.225m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap