

**REDUZIERT! Exklusive lichtdurchflutete  
Dachgeschoss-Maisonette mit großzügigen Freiflächen  
und spektakulärem Weitblick ++ Luxuriöses Wohnen über  
den Dächern Wiens!**



**Objektnummer: 286527**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Beheimgasse          |
| Art:                          | Wohnung - Maisonette |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien            |
| Baujahr:                      | 2024                 |
| Zustand:                      | Erstbezug            |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 110,45 m²            |
| Nutzfläche:                   | 133,05 m²            |
| Zimmer:                       | 3,50                 |
| Bäder:                        | 2                    |
| WC:                           | 2                    |
| Balkone:                      | 1                    |
| Terrassen:                    | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 44,60 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,81               |
| Kaufpreis:                    | 799.000,00 €         |
| Kaufpreis / m²:               | 6.005,26 €           |
| Betriebskosten:               | 267,19 €             |
| USt.:                         | 30,17 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

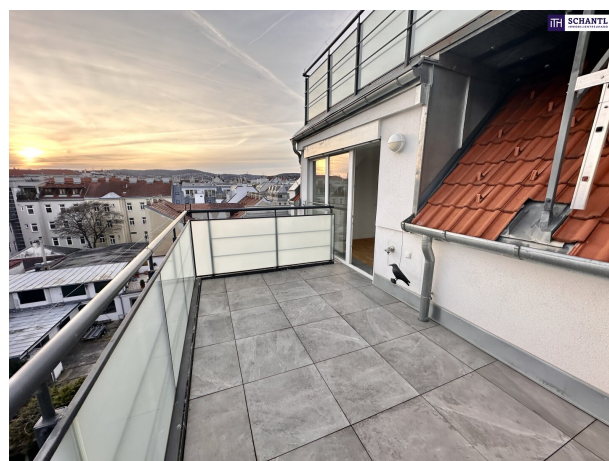
## Ihr Ansprechpartner



Mag. Hanna Herzenstein

















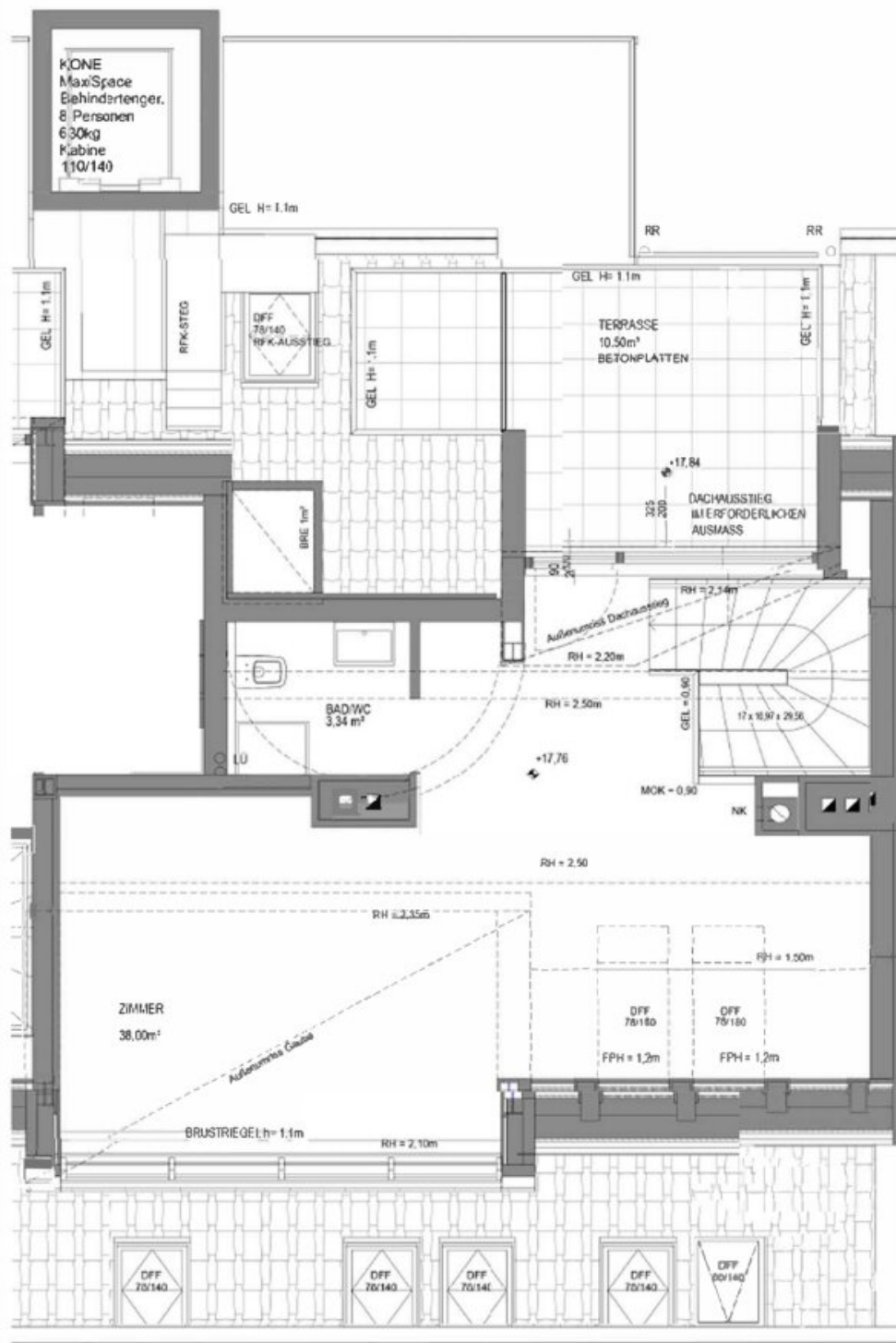












## Objektbeschreibung

**ERSTBEZUG! Exklusive lichtdurchflutete Dachgeschoss-Maisonette mit großzügigen Freiflächen und spektakulärem Weitblick ++ Luxuriöses Wohnen über den Dächern Wiens!**

Diese herausragende Dachgeschoss-Maisonette befindet sich in begehrter Lage zwischen AKH und Hernals und bietet ein Wohngefühl der Extraklasse. Großzügige Freiflächen, eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung machen diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit.

### **Facts auf einen Blick:**

- **Erstbezug! Neubau aus ca. 2024!**
- **Wohnfläche:** ca. 110,45 m<sup>2</sup>
- **Freiflächen:** Balkon (12,10 m<sup>2</sup>) & Terrasse (10,50 m<sup>2</sup>)
- **Zimmer:** 3,5
- **Bäder:** 2
- **Abstellraum & Einlagerungsraum**
- **Lift & Gemeinschaftsgarten vorhanden**
- **Hochwertige Materialien und modernste Technik**
- **Edler Massivparkett und stilvolle Fliesenböden**
- **Klimaanlage und Fußbodenheizung**



- **Bodentiefe Fenster für maximale Lichtdurchflutung**
- **Barrierefreier Lift mit direktem Zugang zur Wohnung, Keller und zum Gemeinschaftsgarten**
- Ein besonderes Highlight dieser Wohnanlage ist der Gemeinschaftsgarten an der Südseite des Gebäudes – eine kleine grüne Oase, die sowohl für Kinder als auch für entspannte Freizeitaktivitäten geeignet ist.

#### **Untere Ebene (1. Dachgeschoss):**

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen großzügigen Vorraum mit Platz für eine Garderobe. Von hier aus erreichen Sie den offenen Wohnbereich (Wohnküche), der durch große Fensterfronten lichtdurchflutet ist. Der direkte Zugang zum **Balkon (12,10 m<sup>2</sup>)** erweitert den Wohnraum ins Freie. Zwei geräumige Schlafzimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ein stilvoll gefliestes **luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Tageslichtfenster** sorgen für höchsten Wohnkomfort. Zusätzlichen Stauraum bieten ein **Abstellraum und ein Einlagerungsraum** mit Waschmaschinenanschluss. Eine elegante Wendeltreppe verbindet die untere Ebene mit der oberen Etage.

- Geräumiger Vorraum
- Möglichkeit einer Küche
- Zwei etwa gleich große helle Schlafzimmer, ideal als Schlaf- oder Arbeitsräume
- Luxuriöses Badezimmer mit Badewanne, Dusche, WC und Tageslichtfenster
- Praktischer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

- Balkon (12,10 m<sup>2</sup>) für entspanntes Frühstück in der Morgensonne

### **Obere Ebene (2. Dachgeschoss):**

Die obere Ebene beeindruckt mit einer offenen **Galerie**, die sich ideal als Arbeits- oder Wohnbereich eignet. Durch eine geschickte Raumaufteilung lässt sich dieser Bereich jedoch leicht abtrennen und in ein zusätzliches **Master-Schlafzimmer** umwandeln – mit eigenem Badezimmer und direktem Zugang zur **Dachterrasse (10,50 m<sup>2</sup>)**.

- Großzügige Galerie mit bodentiefen Fenstern und vielseitiger Nutzungsmöglichkeit.
- Kleineres Badezimmer mit Dusche, und WC
- Sonnige Terrasse (10,50 m<sup>2</sup>) mit atemberaubendem Weitblick
- Möglichkeit einer Küche

Die Umgebung bietet alles, was das urbane Herz begehrt: Zahlreiche Cafés, Restaurants und Geschäfte sind fußläufig erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ideal – die U6-Station und mehrere Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe, sodass Sie das Stadtzentrum in wenigen Minuten erreichen.

Mit Architektur, die bereits aus der Ferne beeindruckt, Panoramaverglasung, Dachterrassen, zentraler Lage und moderner Ausstattung bietet dieses Projekt ein einzigartiges Stadterlebnis.

**Preis: € 799.000,-**

**Bezug: sofort verfügbar**



## Weitere verfügbare Einheit

Zusätzlich im Dachgeschoss verfügbar – eine ebenso hochwertige Maisonette mit großzügigen Freiflächen:

- **Wohnnutzfläche:** ca. 128 m<sup>2</sup> (4,5 Zimmer)
- **Freiflächen:** Balkon (14,35 m<sup>2</sup>) & Terrasse (13,70 m<sup>2</sup>)
- **Bäder:** 2
- **Preis:** € 950.000,-

[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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap