

## **Neubau-Dachgeschoss-Maisonette mit 2 Terrassen, Weitblick, Klimaanlage & Fußbodenheizung**



**Objektnummer: 292752**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beheimgasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
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:	850.000,00 €
Kaufpreis / m²:	6.388,58 €
Betriebskosten:	267,19 €
USt.:	30,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**











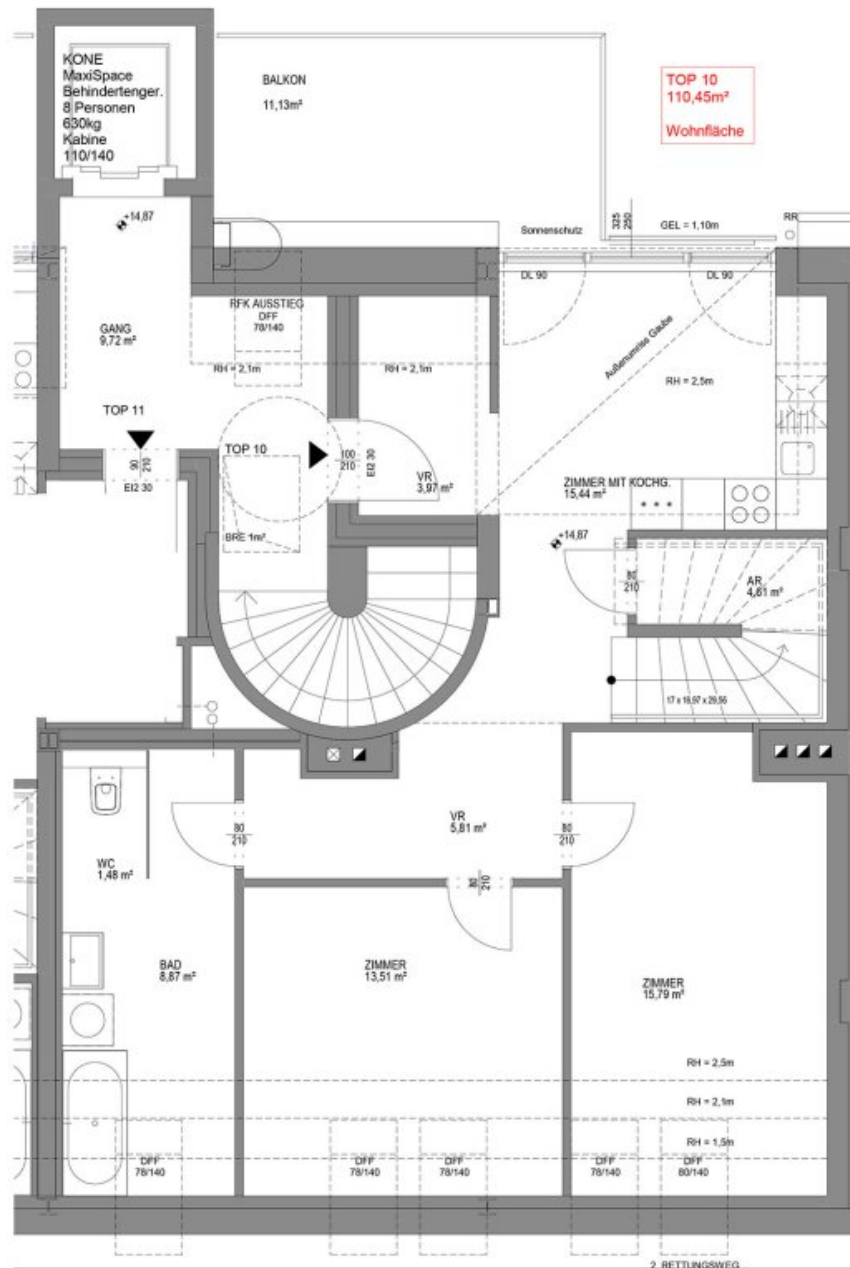




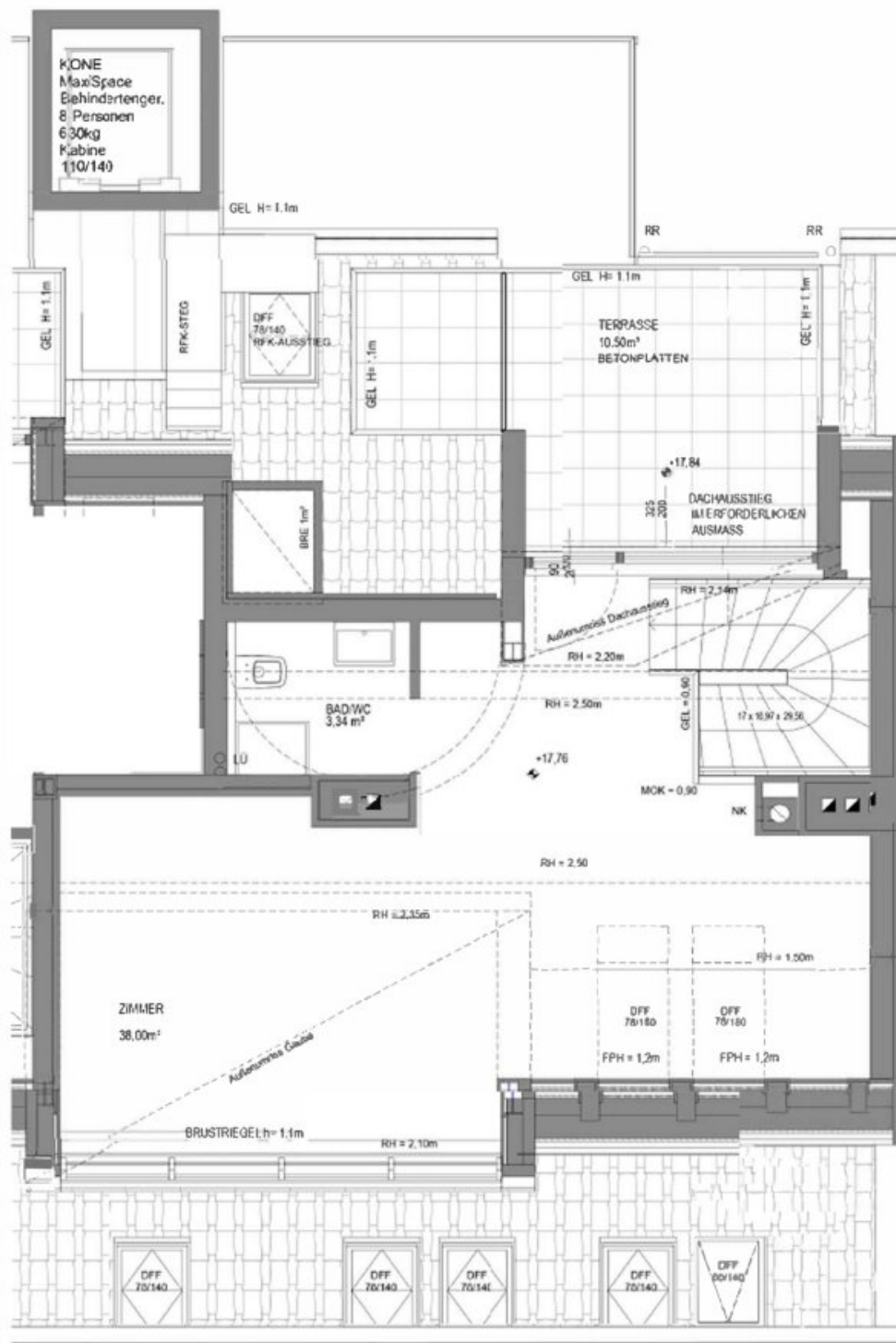












# Objektbeschreibung

## Neubau-Dachgeschoss-Maisonette mit 2 Terrassen, Weitblick, Klimaanlage & Fußbodenheizung

Diese exklusive Dachgeschoss-Maisonette vereint modernes Design mit höchstem Wohnkomfort. Großzügige Freiflächen, eine lichtdurchflutete Architektur und hochwertige Materialien schaffen ein außergewöhnliches Wohnambiente – in zentraler Lage mit perfekter Verkehrsanbindung.

### Highlights auf einen Blick

- **Erstbezug – Neubau (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
- **Lift & Gemeinschaftsgarten**
- **Abstell- und Einlagerungsraum**
- **Klimaanlage & Fußbodenheizung**
- **Bodentiefe Fenster & edler Massivparkett**
- **Barrierefreier Lift mit direktem Zugang**
- **Modernste Technik & stilvolle Ausstattung**

Ein besonderes Extra ist der sonnige **Gemeinschaftsgarten auf der Südseite**, der eine ruhige Rückzugsoase für entspannte Stunden im Freien bietet.

### Raumaufteilung

#### 1. Ebene (1. Dachgeschoss)



Beim Betreten der Wohnung öffnet sich ein großzügiger Vorraum mit Platz für eine Garderobe. Der weitläufige Wohnbereich mit offener Küche besticht durch helle Glasfronten und direkten Zugang zum **Balkon (12,10 m²)** – perfekt für Frühstück in der Morgensonne.

Zwei gleich große Schlafzimmer bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, ob als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Das **Badezimmer** mit Badewanne, Dusche, WC und Tageslichtfenster überzeugt durch hochwertige Ausstattung und geschmackvolles Design. Ein **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss** sowie ein **separater Einlagerungsraum** ergänzen das Raumangebot.

Eine elegante Wendeltreppe führt auf die Galerieebene.

#### **Räumlichkeiten im Überblick:**

- Großzügiger Vorraum
- Offener Wohn-/Essbereich mit Balkonzugang
- Zwei helle Schlafzimmer
- Luxusbad mit Wanne, Dusche & Fenster
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon mit Morgensonne

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

Die obere Ebene präsentiert sich als lichtdurchflutete **Galerie** mit bodentiefen Fenstern und Zugang zur **Südterrasse (10,50 m²)** mit herrlichem Weitblick.

Der offene Bereich kann flexibel als Homeoffice, Wohnlounge oder **Master-Schlafzimmer** gestaltet werden. Ein zweites **Badezimmer mit Dusche und WC** rundet diese Ebene ab.

#### **Räumlichkeiten im Überblick:**

- Galerie mit vielseitiger Nutzungsmöglichkeit

- Badezimmer mit Dusche & WC
- Sonnenterrasse mit Weitblick

Die Lage verbindet urbanes Leben mit hoher Wohnqualität. Zahlreiche **Cafés, Restaurants und Geschäfte** befinden sich in Gehweite.

Die **U6** sowie mehrere **Straßenbahnlinien** bieten eine schnelle Anbindung ins Stadtzentrum und zu den wichtigsten Knotenpunkten Wiens.

Architektur mit klarer Linie, großzügige Verglasungen, private Dachterrassen und eine moderne Ausstattung machen dieses Projekt zu einer der attraktivsten Neubauadressen im Bezirk.

**Kaufpreis: € 850.000,–**

**Bezug:** ab sofort

### **Weitere verfügbare Einheit im Dachgeschoss**

- **Wohnfläche:** 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