

PRUNKSTÜCK: Dachwohnung der Extraklasse mit weitläufigen Terrassen



Objektnummer: 21793

Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Tendlergasse 3 |
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1090 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 183,73 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 3 |
| Terrassen: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | B 42,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,75 |
| Kaufpreis: | 2.549.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

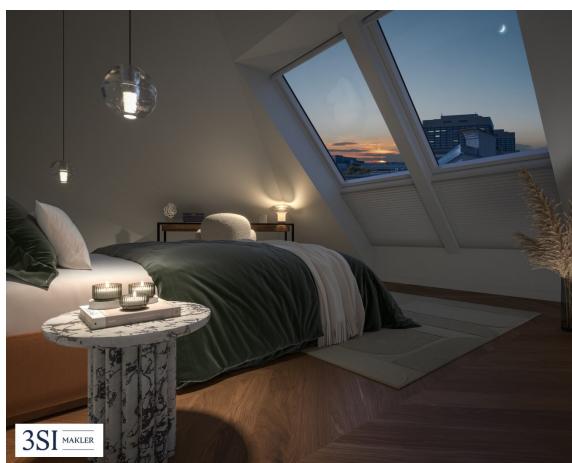


Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1
H +43 0
F +43 1

Gerne
Verfüg





3SI MAKLER



3SI MAKLER

PRUNK
STUCK

Tendlergasse 3
1090 Wien

Top 39 • 1. + 2. Dachgeschoß

| | |
|---------------------|-----------------------------|
| Wohnfläche | 183,73 m² |
| Terrasse | 17,09 m² |
| Dachterrasse | 75,38 m² |
| 1 | Vorraum |
| 2 | Abstellraum |
| 3 | WC |
| 4 | Bad |
| 5 | Abstellraum |
| 6 | Gang |
| 7 | Zimmer |
| 8 | Zimmer |
| 9 | Wohnraum |
| 10 | Wohnküche |
| 11 | WC |
| 12 | Schrankraum |
| 13 | Zimmer |
| 14 | Bad |
| 15 | Terrasse |
| 16 | Dachterrasse |
| 17 | DT Zugang Wartung |

Übersicht



3SI MAKLER



1. Dachgeschoß



This architectural floor plan illustrates a modern house layout with the following dimensions and room details:

- Overall dimensions:** 10.00m wide by 21.00m deep.
- Rooms and Features:**
 - Living Room:** 4.00m wide by 4.00m deep.
 - Dining Room:** 3.00m wide by 4.00m deep.
 - Kitchen:** 3.00m wide by 3.00m deep.
 - Bedroom 1:** 3.00m wide by 3.00m deep.
 - Bedroom 2:** 3.00m wide by 3.00m deep.
 - Bathroom:** 1.50m wide by 2.00m deep.
 - Staircase:** Located between the kitchen and dining area, with a width of 1.00m.
 - Terraces:** Various outdoor areas include a large circular terrace (15) measuring 4.00m in diameter, a rectangular terrace (12) measuring 3.00m wide by 2.00m deep, and a small terrace (13) measuring 1.50m wide by 1.50m deep.
 - Windows:** Large windows are located in the living room, dining room, and kitchen areas.
 - Doors:** Internal doors are marked with the numbers 9, 10, 11, 12, 13, and 14.

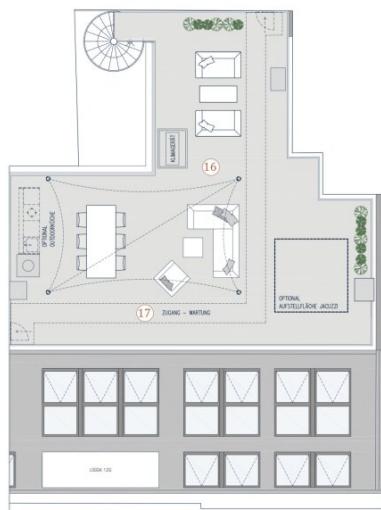
2. Dachgeschoß

PRUNK STÜCK

Tendlergasse 3
1090 Wien

Top 39 • 1. + 2. Dachgeschoß

Wohnfläche 183,73 m²
Terrasse 17,09 m²
Dachterrasse 75,38 m²
16 Dachterrasse 64,47 m²
17 DT Zugang Wartung 10,91 m²



Übersicht



3SI MAKLER

Dachterrasse

A3 | M 1:100 0 5

Die in der Planendarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration dieser Darstellungen und unverbindliche Plankonzepte. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.
Ausführungen der Bauteile und deren Ausführungsmerkmale sind in Abhängigkeit der Planung und Ausführung der Planer festzulegen.
Erdgeschoss ist Parterre, 1. Obergeschoss ist Mezzanine, 2. Obergeschoss ist 1. Stock, 3. Obergeschoss ist 2. Stock, 4. Obergeschoss ist 3. Stock.
Es gilt die Bau- und Ausstattungsbewilligung. Mietliche Räume sind Rohbauzustand. Planstand: Juni 2015.

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 m² 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.

Entdecken Sie auch unsere exklusiven, frisch sanierten Einheiten im Erdgeschoss und Untergeschoss – die perfekte Ergänzung für Ihr Zuhause! Ob als stilvoller Weinkeller, persönlicher Fitnessraum, entspannender Wellnessbereich, für kreative Nutzungsideen oder erweiterter Stauraum – unsere Einheiten bieten vielfältige Möglichkeiten, Ihren Raum individuell zu gestalten. Mit Größen zwischen ca. 10 m² und ca. 74 m² passen die Räumlichkeiten perfekt zu Ihren Bedürfnissen. Eine einzigartige Gelegenheit, zusätzlichen Fläche zu schaffen und Ihren Lifestyle zu bereichern.

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 39

Diese exklusive Dachgeschoss-Maisonette mit traumhafter Dachterrasse ist das Highlight des Wohnprojekts. Auf knapp 184m² m² Wohnfläche und mit 4 großzügigen Räumen setzt es neue Maßstäbe in Architektur und Stil. Hier, hoch über den Dächern Wiens, vereinen sich historische Eleganz und futuristischer Luxus zu einem einzigartigen Wohnerlebnis, das

höchsten Komfort bietet.

Ebene 1: Der einladende Vorraum bietet ausreichend Platz für Ihre Garderobe und heißt Sie und Ihre Gäste herzlich willkommen. Die beiden großen Schlafzimmer sind lichtdurchflutet und bieten viel Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort für Ruhe und Entspannung. Das luxuriöse Bad ist mit einer modernen Dusche, einer Badewanne und einem Doppelwaschtisch ausgestattet – ideal für entspannende Wellness-Momente. Der praktische Stauraum bietet viel Platz für Ihre persönlichen Gegenstände und Haushaltsutensilien.

Ebene 2: Die großzügige ca. 40m² große Wohnküche ist das Herzstück der Maisonette. Große Fensterfronten sorgen für eine helle und freundliche Atmosphäre und bieten direkten Zugang zur Terrasse – perfekt für gesellige Abende und mit einem herrlichen Blick auf die Umgebung. Ein ca. 20m² Schlafzimmer, ein Schrankraum und ein weiteres WC komplettieren dieses exklusive Stadtdomizil.

Die fast 75m² große Dachterrasse bietet einen spektakulären Blick über Wien – der perfekte Ort, um den Sonnenuntergang zu beobachten oder entspannte Stunden im Freien zu verbringen.

Zur Wohnung kann selbstverständlich auch ein Garagenplatz dazu erworben werden. Hierbei handelt es sich um einen Stapelparker (Karusell-Variante). Der Kaufpreis hierfür beträgt EUR 65.000,00.

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 BGBI. 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 <200m
Krankenhaus <325m

Kinder & Schulen

Schule <200m
Kindergarten <175m
Universität <200m
Höhere Schule <325m

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