Borschkegasse, 1090 Wien,Alsergrund | Wohnung | Objektnummer: 55619

ERSTBEZUG II MAISONETTE MIT BALKON UND TERRASSE II LUFTWÄRMEPUMPE UND KLIMA II NÄHE AKH UND U6 ALSER STRASSE II ANLEGERPREIS





Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

ERSTBEZUG II MAISONETTE MIT BALKON UND TERRASSE II LUFTWÄRMEPUMPE UND KLIMA II NÄHE AKH UND U6 ALSER STRASSE II ANLEGERPREIS





Lage

Der Standort überzeugt mit der Lage zwischen AKH und Zimmermannplatz sowie der bekannten Alser Straße welche quasi bis zum Beginn der Innenstadt führt. Freunde treffen, gemütliche Spaziergänge in den verschiedenen Parks in der Umgebung und einzigartige Locations entdecken – das sind nur einige der vielen Möglichkeiten der hippen Nachbarschaft. Die Alser Straße mit verschiedenen nationalen und internationalen Lokalen ermöglicht eine kleine kulinarische Entdeckungsreise. Ausreichende Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und mehr befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung. Eine gute Straßenbahnverbindung mit den Linien 43, 44 kann in wenigen Gehminuten erreicht werden und bringt Sie nach nur 5 Stationen direkt zum Schottentor / Universität und somit zum Beginn der Innenstadt. Die U-Bahn Line U6 Alser Straße ist nur 200 Meter entfernt.

In **urbaner und bekannter Lage** unmittelbar zwischen **AKH, Zimmermannplatz und St. Anna Kinderspital** befinden sich **5 Neubau Erstbezugswohnungen im Dachgeschoß.** Diese können Sie als **Eigentumswohnungen** zur Selbstnutzung oder auch als **Investment für Anleger** mit einem Nettokaufpreis und ausgewiesener Ust. für die **langfrisitge Vermietung** kaufen.

Ein **imposantes Eckhaus** mit elegant gegliederter Fassade wurde mit einem Dachausbau um 2 Etagen erweitert und mit einem Lifteinbau moderniesiert.

PROJEKT: BORSCHKEGASSE 15

- 1 Wohnung im 1. DG
- 4 Maisonettwohnungen 1.+2.DG
- Größen von 2-3 oder bei Zusammenlegung bis zu 6 Zimmer
- Fast alle Wohnungen mit mindestens einer Aussenfläche - Balkon/Terrasse

- Wohnflächen zwischen 63m² und 175m²

HIGHLIGHTS

- Parkettböden Eiche DUKE von **Hafro**
- **Fußbodenheizung** mittels **Luft-Wärmepumpe** von **LG**
- Klimaanlage von **LG**
- Badezimmer mit Regendusche oder Badewanne
- Großformatige Boden- und Wandfliesen von **Porcelanosa**
- Marken Armaturen und Sanitärausstattung von **Villeroy & Boch**
- Eingangstüren von **KUNEX in WK3**
- **Flächenbündige** italienische Innentüren von **FILOMURO**
- **JOSKO** Fenster mit elektrischen Raffstores
- **ROTO Fenster elektrisch mit elektrischen Jalousien**
- **Smart Home Automatisierung (Licht, Beschattung, Heizen, Szenen) von BUTTON**
- Terrassen/Balkone mit Glasgeländer und Boden aus Feinsteinzeug
- Moderne und sehr großzügige Grundrisse
- DG Neubau und frei vermietbar

FOTOS: DIE MÖBLIERUNG IST KI UNTERSTÜTZT UND DIENT LEDIGLICH ALS EINRICHTUNGSVORSCHLAG

Betriebskosten: folgen

Vertragserrichter: Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: Dr. Bernhard Steindl, Hasch und Parter, Kosten: 1,5% zzgl. 20% Ust und Barauslagen.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

AUFTEILUNG: siehe Verkaufsplan

INFOS ZUR WOHNUNG

- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 80,95m²
- **ZIMMER:** 3
- **TERRASSE:** ca. 4,78m²
- **BALKON:** ca. 8,04m²
- **AUSRICHTUNG:** NORD-SÜD
- **GESCHOSS:** 1.DG + 2.DG NEUBAU

Kaufpreis EIGENNUTZER € 870.000,-

Betriebskosten voraussichtlich ca. € 270,72 inkl. Rücklage und Lift

Kaufpreis Anleger NETTO: € 799.000,- zzgl. 20% USt.

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Projekt näher bringen zu dürfen.

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit weiteren aktuellen TOP-Objekten!
RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien www.riwog.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.

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 80,95 m²
Terrassenfläche:	ca. 4,78 m²
Balkonfläche:	ca. 8,04 m²
Etage:	1. DG
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	2
Abstellräume:	1
Keller:	1
Terrassen:	1
Balkone:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	ab sofort/nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2025
Ausrichtung:	Nordsüden
Energieausweis:	
Gültig bis:	31.05.2026
HWB:	B 36,71 kWh/m²a
fGEE:	B 0,95

Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	Klimaanlage
Ausblick:	Stadtblick
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse

Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche
Küche:	Wohnküche / offene Küche
Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

Preisinformationen

Kaufpreis:	799.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	9.490,74 €
Betriebskosten:	140,36 €
Reparaturrücklage:	78,58 €
Sonstiges:	5,39 €
Liftkosten:	29,41 €
Umsatzsteuer:	16,98 €
Monatliche Gesamtbelastung:	270,72 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: Dr. Bernhard Steindl, Hasch und Parter, Kosten: 1,5% zzgl. 20% Ust und Barauslagen.
Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Weitere Fotos





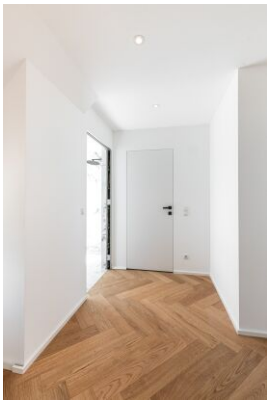








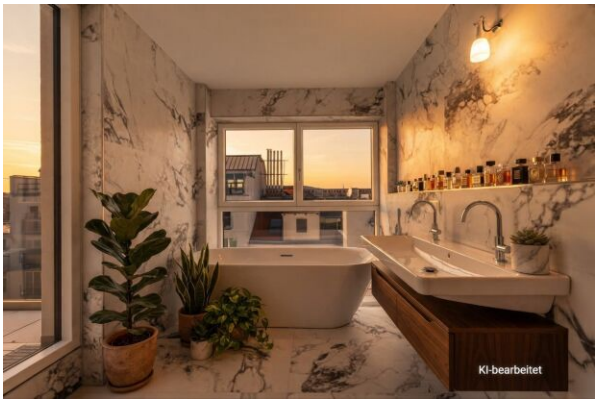












RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX









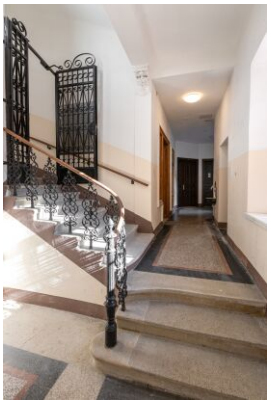




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX









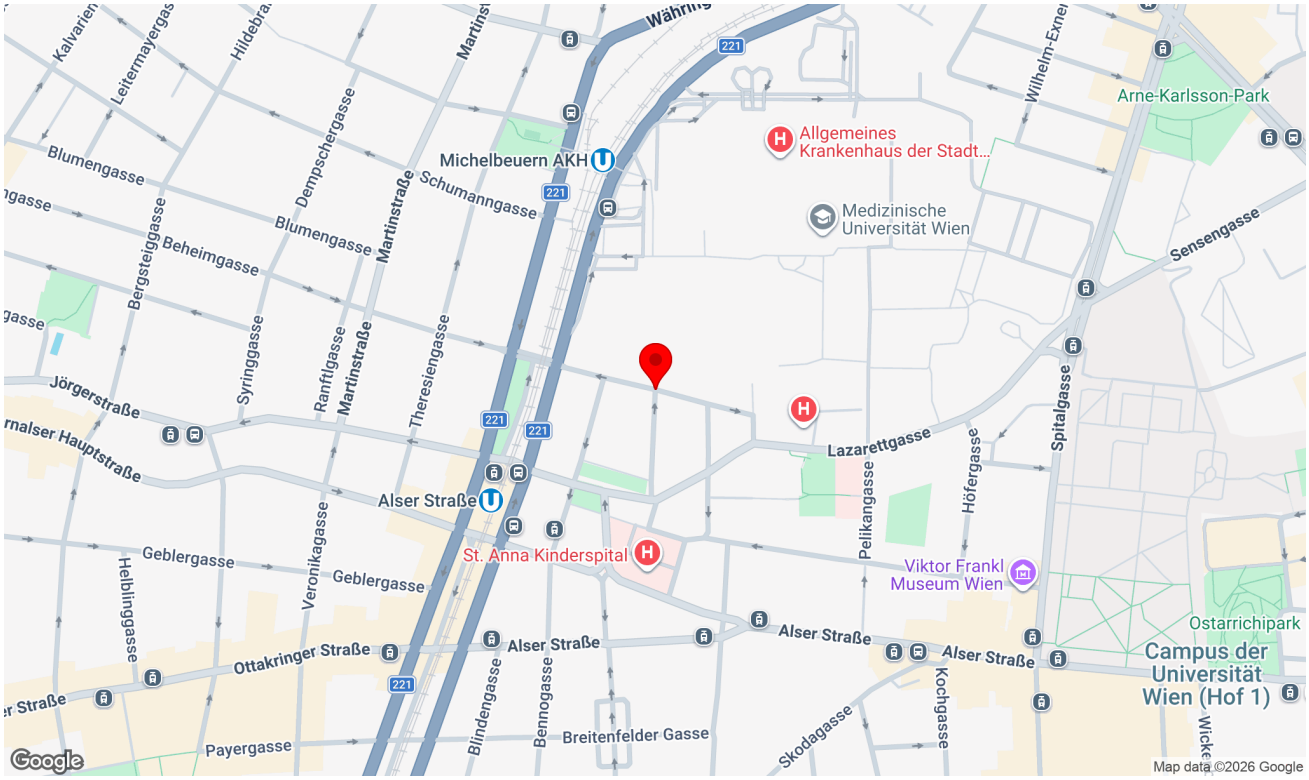




RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Borschkegasse, 1090 Wien,Alsergrund



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	250 m
Klinik	250 m
Krankenhaus	250 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	250 m
Einkaufszentrum	1.000 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	250 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

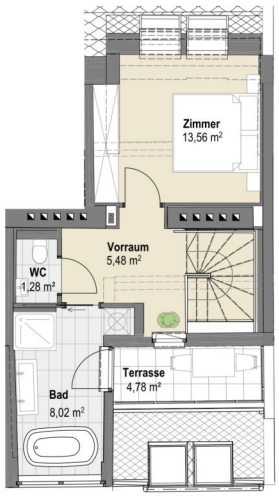
Schule	500 m
Kindergarten	250 m
Universität	250 m
Höhere Schule	250 m

Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	250 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



Dachgeschoß 2

0 1 2 3 4 5m

N

Wohnen und Aufenthalt	80,95 m²
Terrasse	4,78 m²
Balkon	8,04 m²

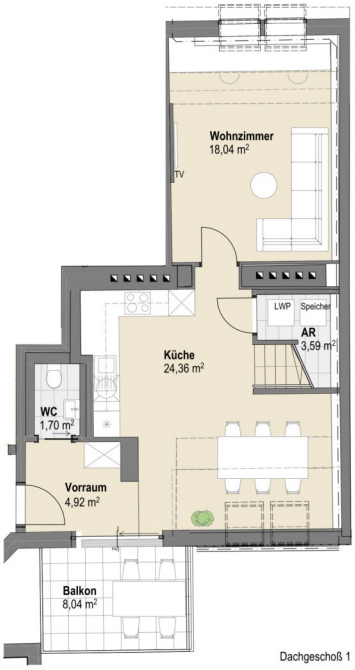
DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN. DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

VERKAUFSPLAN

Borschkegasse 15_1090_Wien
TOP 31 DG2

M 1:100
WIEN, 07.07.2026

artVis
Rudolfsplatz 12/4a • 1010 Wien • Tel. +43 (699) 11718520



Dachgeschoß 1

0 1 2 3 4 5m



N

Wohnen und Aufenthalt	80,95 m²
Terrasse	4,78 m²
Balkon	8,04 m²

DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN. DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

VERKAUFSPLAN

Borschkegasse 15_1090_Wien

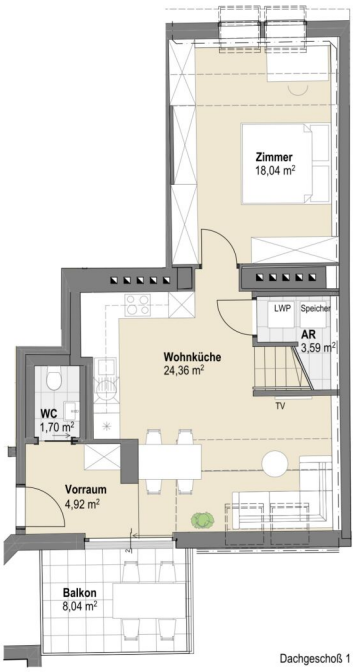
TOP 31 DG1

Einrichtungsvariante

M 1:100, 1:333,33

WIEN, 07.07.2026

artVis
Rudolfsplatz 12/4a • 1010 Wien • Tel. +43 (699) 11718520



Dachgeschoß 1

0 1 2 3 4 5m



N

Wohnen und Aufenthalt	80,95 m²
Terrasse	4,78 m²
Balkon	8,04 m²

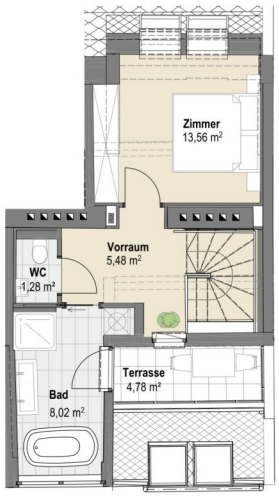
DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN. DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

VERKAUFSPLAN

Borschkegasse 15_1090_Wien
TOP 31 DG1

M 1:100, 1:333,33
WIEN, 07.07.2026

artVis
Rudolfsplatz 12/4a • 1010 Wien • Tel. +43 (699) 11718520



Dachgeschoß 2

0 1 2 3 4 5m

N

Wohnen und Aufenthalt	80,95 m²
Terrasse	4,78 m²
Balkon	8,04 m²

DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN. DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

VERKAUFSPLAN

Borschkegasse 15_1090_Wien
TOP 31 DG2

M 1:100
WIEN, 07.07.2026

artVis
Rudolfsplatz 12/4a • 1010 Wien • Tel. +43 (699) 11718520

FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

Warum AWFS Financial Service?

- Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- Präzise & verständnisvoll
- Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!
Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



Ihr Mutter – Tochter Power Team

Alexandra Wallner +43 676 88 400 1886
Nina Wallner, MSc. +43 676 88 400 1917
E-Mail info@awfs.at