Borschkegasse, 1090 Wien,Alsergrund | Wohnung | Objektnummer: 55620

# ERSTBEZUG II 53m² WOHNZIMMER + WOHNKÜCHE II MAISONETTE MIT BALKON UND TERRASSE II 3 BÄDER - 3 WC´s II LUFTWÄRMEPUMPE + 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 53m² WOHNZIMMER + WOHNKÜCHE II MAISONETTE MIT BALKON UND TERRASSE II 3 BÄDER - 3 WC´s II LUFTWÄRMEPUMPE + 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:**

**Top 30+31 als zusammengelegte Variante steht nur als OPTION AUF WUNSCH zum Verkauf. Die Top 30 und Top 31 sind bereits separat fertiggestellte Wohnungen.**

- **WOHNNUTZFLÄCHE Top 30+31:** ca. 175,29m²
- **ZIMMER:** 5 + Wohnküche
- **TERRASSE:** ca. 4,78m²
- **BALKON:** ca. 9,06m²
- **AUSRICHTUNG:** NORD-SÜD
- **GESCHOSS:** 1.DG + 2.DG NEUBAU

## Kaufpreis EIGENNUTZER € 1.800.000,-

**Kaufpreis Anleger NETTO: € 1.650.000,- 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. 174,08 m² |
| Terrassenfläche: | ca. 4,78 m² |
| Balkonfläche: | ca. 8,04 m² |
| Etage: | 1. DG |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 3 |
| WCs: | 4 |
| Abstellräume: | 2 |
| Keller: | 2 |
| 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: | 1.650.000,00 € |
| Kaufpreis pro m²: | 9.274,22 € |

| | |
|---|---|
| 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



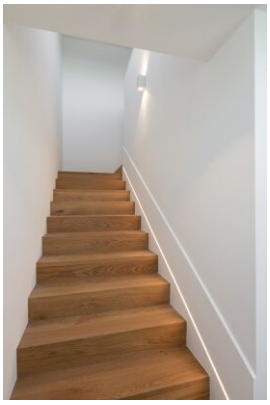






















RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

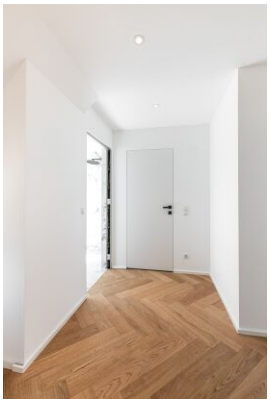












RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX













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













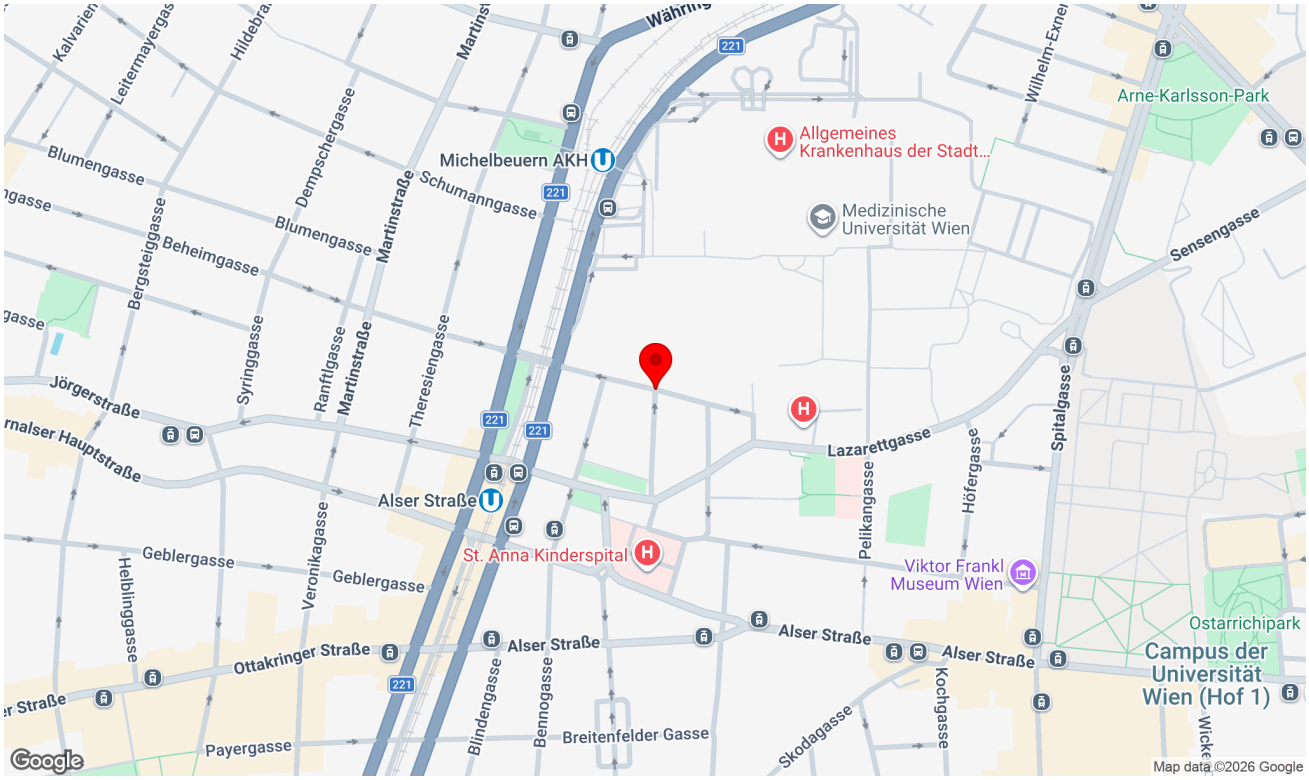

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX



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

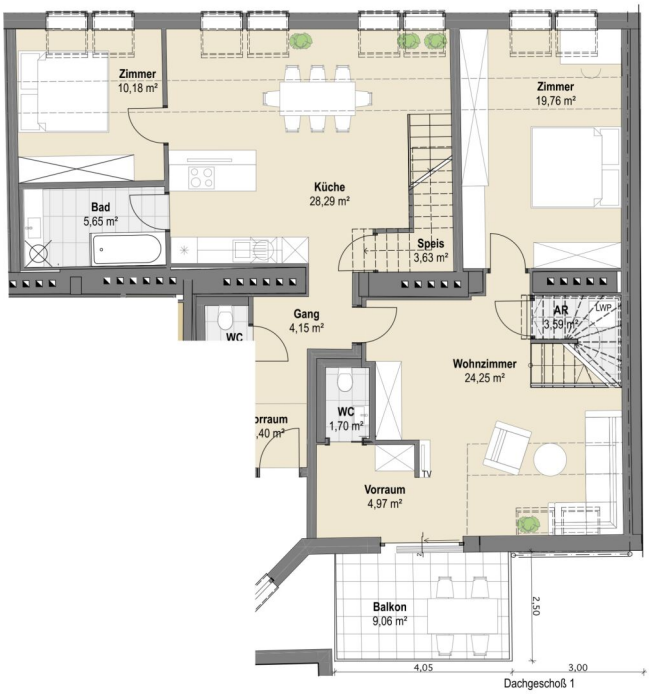
| | |
|---|---|
| Schule | 500 m |
| Kindergarten | 250 m |
| Universität | 250 m |
| Höhere Schule | 250 m |

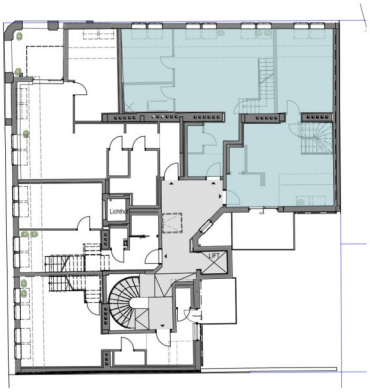
### Sonstige

| | |
|---|---|
| Geldautomat | 250 m |
| Bank | 250 m |
| Post | 250 m |
| Polizei | 500 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

# Pläne



N

| | |
|---|---|
| Wohnen und Aufenthalt | 175,29 m² |
| Terrasse | 4,78 m² |
| Balkon | 9,06 m² |
| | |

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

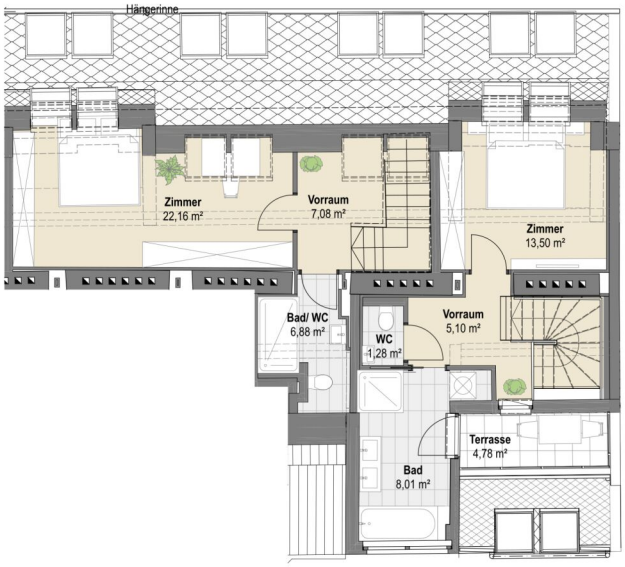
## VERKAUFSPLAN

Borschkegasse 15_1090_Wien
TOP 30+31 DG1

M 1:100, 1:285,71
WIEN, 29.06.26

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

0 1 2 3 4 5m




Dachgeschoß 2

0 1 2 3 4 5m

N

| | |
|---|---|
| Wohnen und Aufenthalt | 175,29 m² |
| Terrasse | 4,78 m² |
| Balkon | 9,06 m² |
| | |

DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MABNAHMEN 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 30+31 DG 2

M 1:100
WIEN, 29.06.26

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

# Verkaufspreisliste - 1090 Wien, Borschkegasse 15

| ETAGE | Top | WNF | Zimmer | Balkon 50% | Terrasse 30% | m² gewichtet | Kaufpreis NETTO zzgl. 20% USt. | Kaufpreise EIGENNUTZER | Status |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| DG1+DG2 | 27 | 72,25 m² | 2 | 5,90 m² | 17,05 m² | 80,32 m² | € 690 000,00 | € 750 000,00 | verfügbar |
| DG1+DG2 | 28 | 121,77 m² | 3 | | 27,32 m² | 129,97 m² | € 1 165 000,00 | € 1 270 000,00 | verfügbar |
| DG 1 | 29 | 65,36 m² | 2 | | 7,61 m² | 67,64 m² | € 599 000,00 | € 650 000,00 | verfügbar |
| DG1+DG2 | 30 | 93,13 m² | 3 | | | 93,13 m² | € 845 000,00 | € 920 000,00 | verfügbar |
| DG1+DG2 | 31 | 80,95 m² | 3 | 8,04 m² | 4,78 m² | 86,40 m² | € 820 000,00 | € 895 000,00 | verfügbar |
| DG1+DG2 | 30+31 | 174,08 m² | 6 | 8,04 m² | 4,78 m² | 179,53 m² | € 1 665 000,00 | € 1 815 000,00 | verfügbar |
| Kaufvertragsrichter ist vom Verkäufer vorgegeben. Top 30+31 ist eine Variante einer Zusammenlegung beider bereits fertiggestellten Einheiten ! | | | | | | | | | |

Stand 09.07.2026

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