

Borschkegasse, 1090 Wien, Alsergrund | Wohnung | Objektnummer: 55618

## ERSTBEZUG II MAISONETTE MIT 3 ZIMMER UND 2 BÄDERN II PERFEKT FÜR WG 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 3 ZIMMER UND 2 BÄDERN II PERFEKT FÜR WG 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 **langfristige Vermietung** kaufen.

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

### **PROJEKT: BORSCHKEGASSE 15**

- 1 Wohnung im 1. DG
- 4 Maisonettwohnungen 1.+2.DG
- Größen von 2-4 Zimmer
- Fast alle Wohnungen mit mindestens einer Aussenfläche - Balkon/Terrasse

- Wohnflächen zwischen 63m<sup>2</sup> und 175m<sup>2</sup>

## **HIGHLIGHTS**

- Parkettböden Eiche
- **Fußbodenheizung** mittels **Luft-Wärmepumpe**
- **Klimaanlage**
- Badezimmer mit Regendusche oder Badewanne
- Großformatige Boden- und Wandfliesen
- Marken Armaturen
- Eingangstüren von **KUNEX in WK3**
- **Flächenbündige** Innentüren
- **JOSKO** Fenster mit elektrischen Raffstores
- **ROTO Fenster elektrisch mit elektrischen Jalousien**
- **Smart Home Automatisierung**
- 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 DIENST 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. 93,13m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 3
- **AUSRICHTUNG:** NORD-OST
- **GESCHOSS:** 1.DG + 2.DG NEUBAU

**Kaufpreis EIGENNUTZER € 920.000,-**

**Kaufpreis Anleger NETTO: € 845.000,- 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](http://WWW.RIWOG.AT) mit weiteren aktuellen TOP-Objekten!**  
**RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien [www.riwog.at](http://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. 93,13 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Etage:	1. DG	Beziehbar:	ab sofort/nach Vereinbarung
Zimmer:	3	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Bäder:	2	Heizung:	Fußbodenheizung
WCs:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Keller:	1	Bauart:	Neubau
		Zustand:	Erstbezug
		Baujahr:	2025
		Ausrichtung:	Nordosten
		Energieausweis	
		Gültig bis:	31.05.2026
		HWB:	<b>B</b> 36,71 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>B</b> 0,95

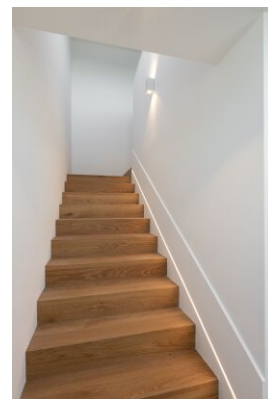
## Ausstattung

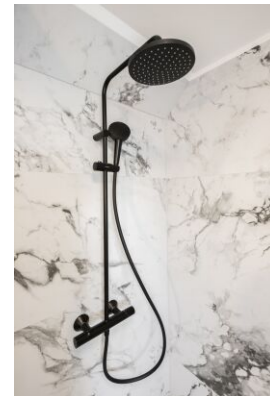
Boden:	Fliesen, Parkett	Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
Fahrstuhl:	Personenaufzug	WCs:	Gäste-WC
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Belüftung:	Klimaanlage	Küche:	Wohnküche / offene Küche
Ausblick:	Stadtblick	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	845.000,00 €	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



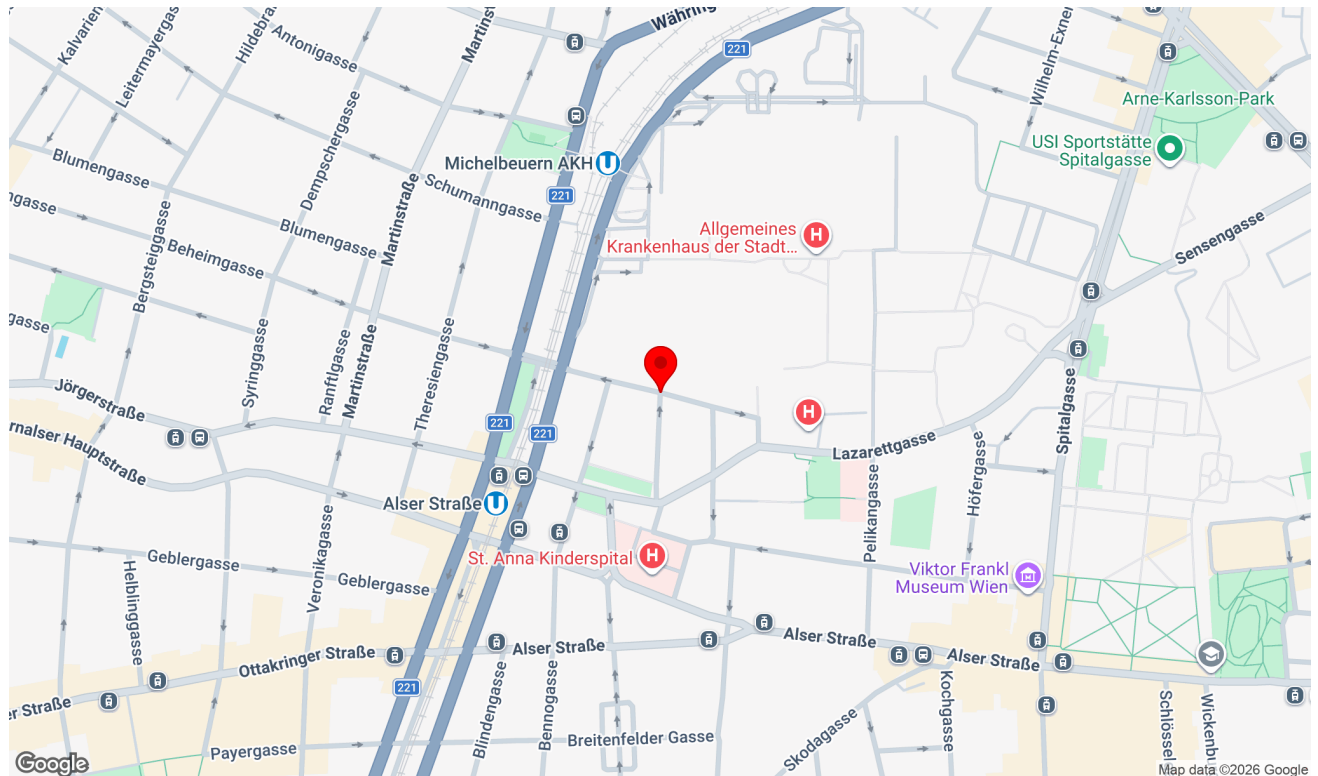






## Lage

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

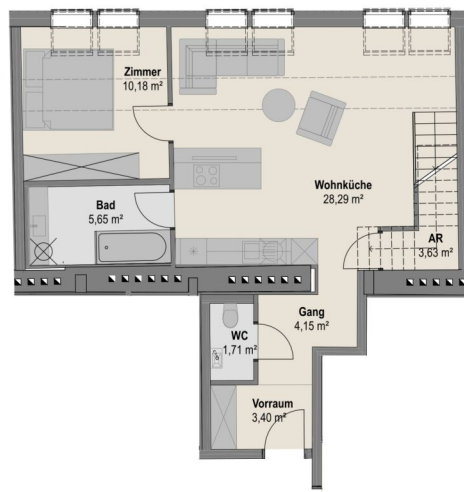
Schule	500 m
Kindergarten	250 m
Universität	250 m
Höhere Schule	250 m

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



Dachgeschoß 1



Wohnen und Aufenthalt	93,13 m²

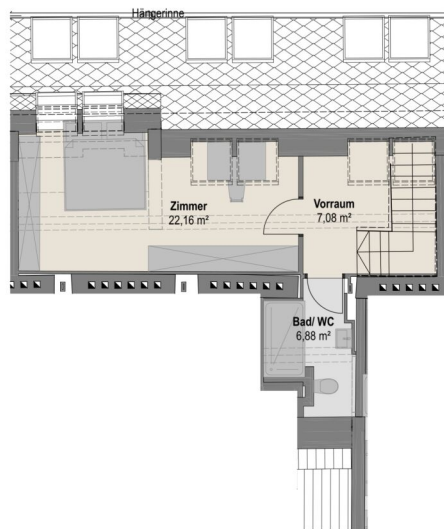
DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN. DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

## VERKAUFSPLAN

Borschkegasse 15\_1090\_Wien  
TOP 30 DG1

M 1:100  
WIEN, 06.04.26

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



Dachgeschöß 2



Wohnen und Aufenthalt	93,13 m <sup>2</sup>

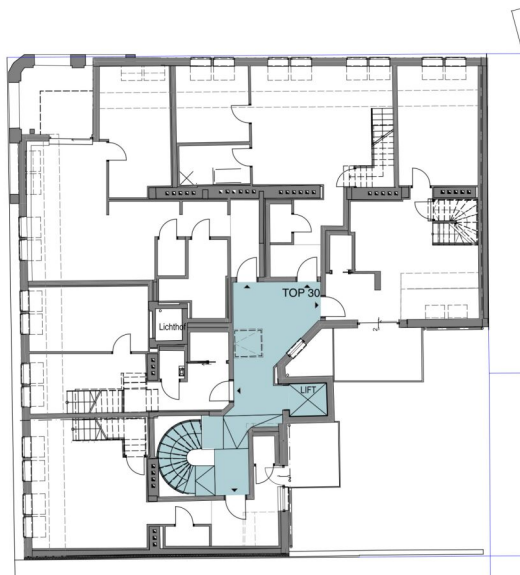
DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MASSNAHMEN KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN. DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

## VERKAUFSPLAN

Borschkegasse 15\_1090\_Wien  
TOP 30 DG 2

M 1:100  
WIEN, 06.04.26

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



DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN, 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  
Übersichtsplan DG1

M 1:200  
WIEN, 06.04.26

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

## Verkaufspreisliste - 1090 Wien, Borschkegasse 15

ETAGE	Top	WNF	Zimmer	Balkon 50%	Terrasse 30%	m <sup>2</sup> gewichtet	Kaufpreis NETTO zzgl. 20% USt.	Kaufpreise EIGENNUTZER	Status
DG1+DG2	27	72,25 m <sup>2</sup>	2	6,58 m <sup>2</sup>	17,05 m <sup>2</sup>	80,66 m <sup>2</sup>	€ 690 000,00	€ 750 000,00	verfügbar
DG1+DG2	28	121,77 m <sup>2</sup>	4		27,32 m <sup>2</sup>	129,97 m <sup>2</sup>	€ 1 165 000,00	€ 1 270 000,00	verfügbar
DG 1	29	63,86 m <sup>2</sup>	2		7,61 m <sup>2</sup>	66,14 m <sup>2</sup>	€ 599 000,00	€ 650 000,00	verfügbar
DG1+DG2	30	93,13 m <sup>2</sup>	3			93,13 m <sup>2</sup>	€ 845 000,00	€ 920 000,00	verfügbar
DG1+DG2	31	82,16 m <sup>2</sup>	3	9,06 m <sup>2</sup>	4,78 m <sup>2</sup>	88,12 m <sup>2</sup>	€ 820 000,00	€ 895 000,00	verfügbar
DG1+DG2	30+31	175,29 m <sup>2</sup>	6	9,06 m <sup>2</sup>	4,78 m <sup>2</sup>	181,25 m <sup>2</sup>	€ 1 665 000,00	€ 1 815 000,00	verfügbar

Kaufvertragserrichter ist vom Verkäufer vorgegeben. Top 30+31 ist eine Variante einer Zusammenlegung beider bereits fertiggestellten Einheiten !

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