1050 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56698

ERSTBEZUG - Traumhafte DG-Wohnung mit Weitblick und großzügiger Dachterrasse





Ihr Ansprechpartner
Aurelian Tranc
Immobilienmakler
+43 1 / 512 88 89 - 31
+43 681 / 811 02 578
aurelian.tranc@riwog.at
www.riwog.at

ERSTBEZUG - Traumhafte DG-Wohnung mit Weitblick und großzügiger Dachterrasse





Lage

Urbanes Wohnen im Herzen von Margareten: Die Siebenbrunnengasse überzeugt mit ihrer lebendigen Grätzl-Atmosphäre, zahlreichen Cafés, Restaurants und idealer Nahversorgung rund um die Reinprechtsdorfer Straße. Die Nähe zum Naschmarkt sowie zum Bruno-Kreisky-Park bietet die perfekte Kombination aus urbanem Lifestyle und Erholung. Dank ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, ist auch die Wiener Innenstadt rasch erreichbar – ein Standort, der Lebensqualität und Wertbeständigkeit vereint. Die Lage überzeugt durch eine ausgezeichnete öffentliche Anbindung: Die U-Bahn-Linie U4 (Station Pilgramgasse) ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie zu zentralen Knotenpunkten wie Karlsplatz und Schwedenplatz. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Buslinien (12A, 14A) im unmittelbaren Umfeld sowie durch die Straßenbahnlinien 6 und 18 am nahegelegenen Margaretengürtel. Zusätzlich bietet der Verkehrsknotenpunkt Matzleinsdorfer Platz eine optimale Anbindung an das S-Bahn-Netz und den Regionalverkehr, wodurch eine schnelle Erreichbarkeit in alle Richtungen gewährleistet ist.

Drei exklusive Erstbezugs-Dachgeschosswohnungen vereinen modernes Wohnen mit stilvoller Architektur und hochwertiger Ausstattung auf höchstem Niveau. Edle Materialien, großzügige Fensterflächen und durchdacht gestaltete Grundrisse sorgen für ein helles, offenes Wohngefühl mit besonderem Flair. Ergänzt wird der Wohnkomfort durch eine energieeffiziente Luftwärmepumpe als nachhaltige Heiz- und Kühlquelle sowie eine integrierte Klimaanlage, die auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgt. Attraktive Freiflächen runden das Gesamtbild ab und machen dieses Projekt zu einer seltenen Gelegenheit für anspruchsvolle Eigennutzer und Anleger.

Das im Jahr 2025 fertiggestellte Dachgeschoss überzeugt durch helle, lichtdurchflutete Wohnräume und modernes Wohnambiente. Aktuell stehen drei exklusive Dachgeschosswohnungen mit Wohnflächen von ca. 76 m² bis 123 m² zum Verkauf, die durch durchdachte Grundrisse und hochwertige Ausstattung bestechen. Alle Einheiten sind mit energieeffizienten Luftwärmepumpen ausgestattet, während Klimaanlagen auch an heißen Sommertagen für ein angenehmes Raumklima sorgen. Attraktiv gestaltete Terrassen bieten großzügigen Platz, um sonnige Tage und laue Sommerabende in vollen Zügen zu genießen. Das Projekt befindet sich in einem repräsentativen Jahrhundertwendehaus mit elegant gegliederter Fassade und

überzeugt durch seine zentrale City-Lage mit optimaler Verkehrsanbindung.

»Hier geht es zum 360° Rundgang«

Lage:

- Zentrale Lage im 5. Bezirk Margareten
- U4-Station Pilgramgasse (schnelle Anbindung in die Innenstadt)
- Buslinien 12A und 14A in unmittelbarer Nähe
- Straßenbahnlinien 6 und 18 am Margaretengürtel
- Verkehrsknotenpunkt Matzleinsdorfer Platz mit S-Bahn-Anbindung
- Naschmarkt in wenigen Minuten erreichbar
- Bruno-Kreisky-Park als nahegelegene Grünfläche
- Vielfältige Gastronomie, Cafés und Einkaufsmöglichkeiten rund um die Reinprechtsdorfer Straße
- Schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt
- Weitblick über den Siebenbrunnenplatz
- in 4 Minuten mit dem Fahrrad gelangt man zur Linie U4 und in weiteren 10 Minuten ist man am Schwedenplatz

HIGHLIGHTS

- **Hochwertige Dielenböden** aus **Eiche**
- **Edle großformatige 120 x 120 cm Fliesen** mit **Marmor-Effekt**
- **Keramiken und stylische Bronze-Armaturen** u. a. von **HANSGROHE** und **DURAVIT**
- **Wandbündige Innentüren** von **JOSKO**
- **Wohnungseingangstüren** WK-3-Sicherheitstüren mit 4-fach-Verriegelung
- **Alu-Fenster/Terrassentüren mit 3-fach-Verglasung** und **Schallschutz**
- **VELUX-Dachfenster mit Klappfunktion, Außenrollos mit Solar-Antrieb!**
- **Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz**
- **Komfortable Fußbodenheizung**
- **Energieeffiziente Luftwärmepumpe**
- **Moderne Monosplit-Klimageräte**
- **Außenbereiche** mit **WPC-Terrassendielen (dunkelgrau)**
- **Kellerabteil** zu jeder Einheit
- **Fahrradabstellplätze**

Infos zur Wohnung:

- **WOHNFLÄCHE:** ca. **76m²**
- **ZIMMER:** 3
- **TERRASSE:** ca. **8,5m²**
- **GESAMTFLÄCHE (INKL. Terrasse):** ca. **84,5 m²**
- **KELLERABTEILE:** vorhanden
- **AUSRICHTUNG:** Ost und West

- **GESCHOSS:** 1. DG & 2.DG

Rücklage: € 1,13/m² bzw. nach Vorschreibung der Hausverwaltung

Kaufpreis Eigennutzer: € 548.000,--

Vertragserrichtung (gebunden): 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., zzgl. Barauslagen und Beglaubigungskosten

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

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. 75,63 m²
Nutzfläche:	ca. 84,13 m²
Kellerfläche:	ca. 5,06 m²
Terrassenfläche:	ca. 8,5 m²
Etage:	1. DG / Maisonette-Wohnung
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	2
Abstellräume:	1
Keller:	1
Terrassen:	1

Nutzungsart:	Wohnen
Beziehbar:	Sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Mobiliar:	nicht möbliert
Heizung:	Fußbodenheizung
Lagebewertung:	sehr gut
Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bauart:	Neubau
Zustand:	Erstbezug
Baujahr:	2025
Ausrichtung:	Südosten
Energieausweis:	
Gültig bis:	12.10.2031
HWB:	B 47 kWh/m²a
fGEE:	A+ 0,65

Ausstattung

Boden:	Dielen, Fliesen, Parkett, Marmor
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Luftwärmepumpe
Belüftung:	Klimaanlage, Kühlung
Balkon:	Südostbalkon / -terrasse
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffenbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster

Elektrik:	Glasfaseranbindung
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Bad mit WC
Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Terrassennutzung

Preisinformationen

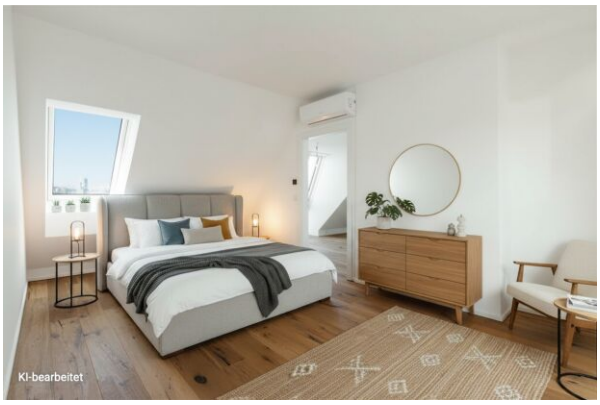
Kaufpreis:	545.000,00 €
Kaufpreis pro m²:	6.478,07 €
Betriebskosten:	154,68 €
Reparaturrücklage:	86,42 €
Liftkosten:	17,25 €
Umsatzsteuer:	17,20 €
Monatliche Gesamtbelastung:	275,55 €

Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	19.620,00 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos



Arbeitszimmer KI-Bearbeitet



Schlafzimmer



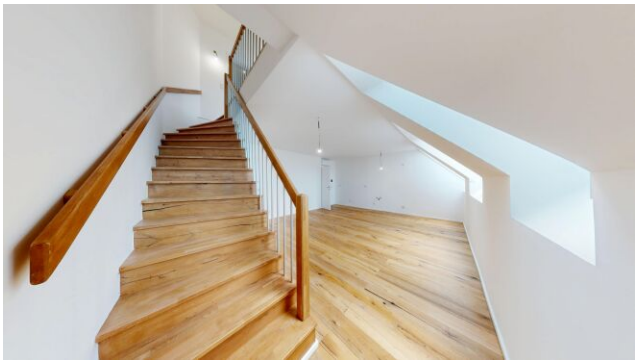
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer



Treppenaufgang

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



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Arbeitszimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Badezimmer OG



Gästetoilette EG



Terrasse



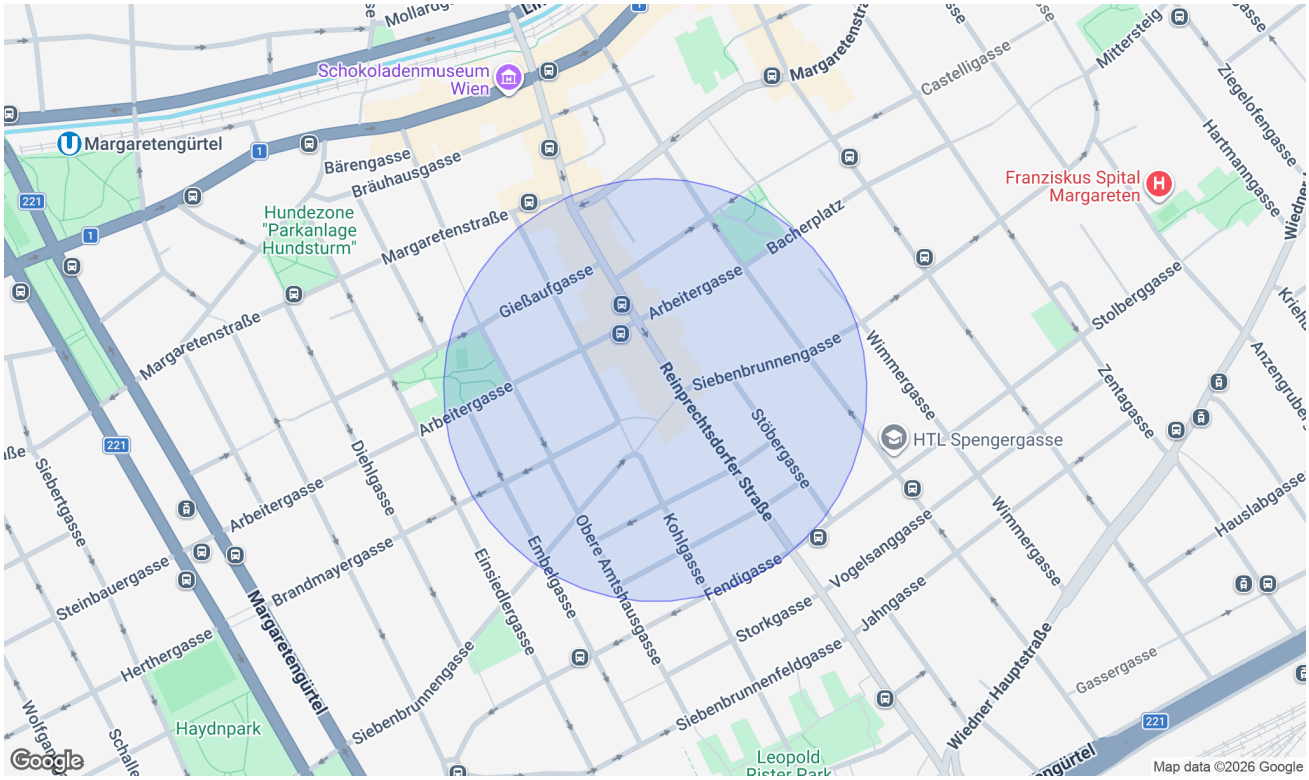
Eingangstüre



Treppenhaus

Lage

1050 Wien



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	1.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.500 m

Verkehr

Bus	500 m
U-Bahn	500 m
Straßenbahn	1.000 m
Bahnhof	1.000 m
Autobahnanschluss	3.500 m

Kinder & Schulen

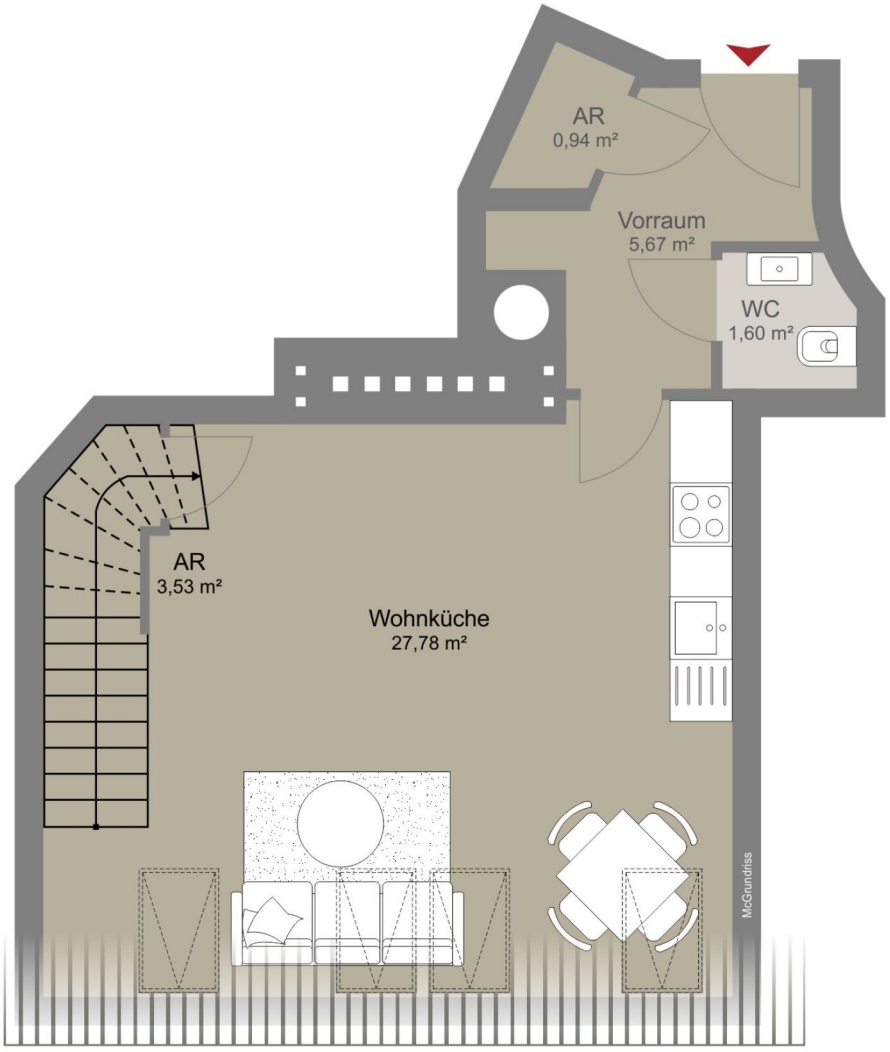
Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	1.000 m
Höhere Schule	1.000 m

Sonstige

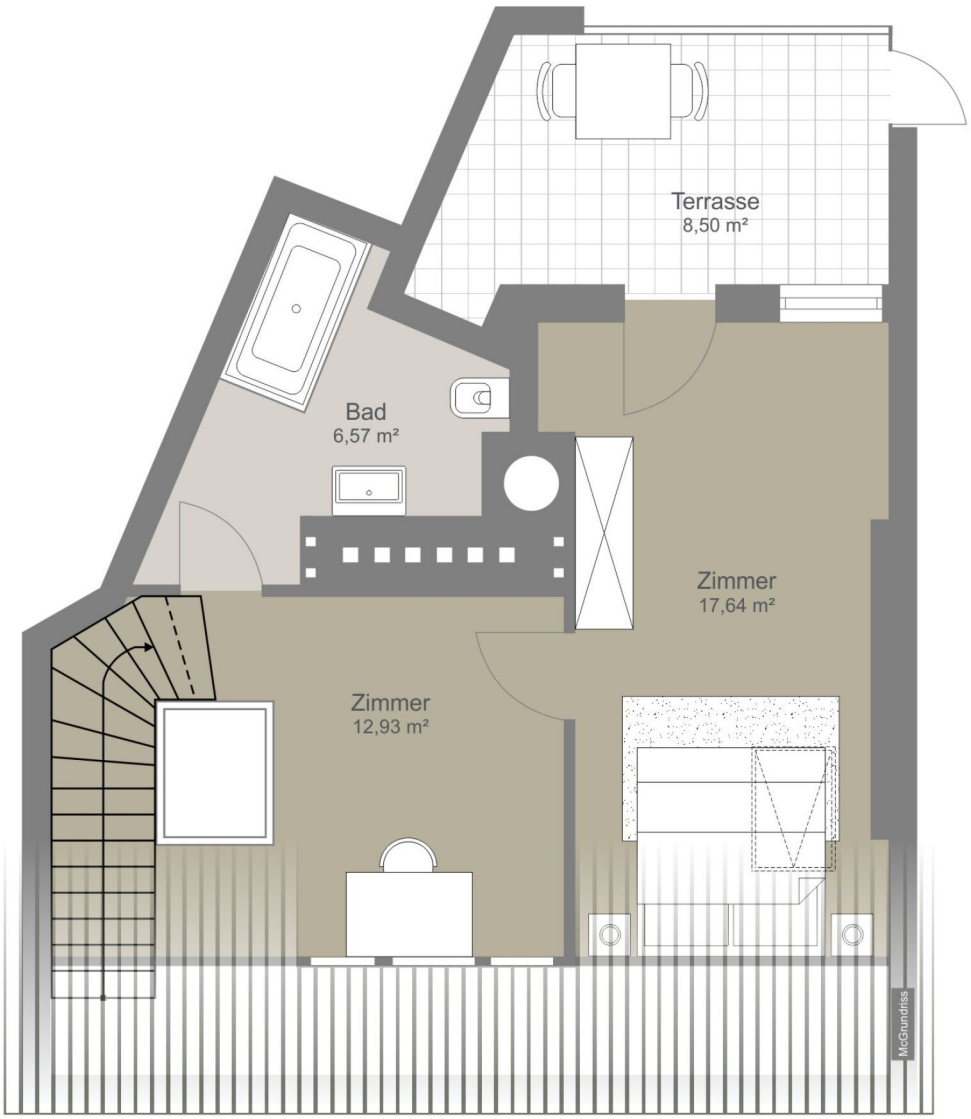
Geldautomat	500 m
Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne



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

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