

1050 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56702

## ERSTBEZUG - Großzügige Dachgeschosswohnung mit Weitblick in zentraler Lage mit Dachterrasse und Balkon



Ihr Ansprechpartner

**B.A. Andreas Schmid**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

## ERSTBEZUG - Großzügige Dachgeschosswohnung mit Weitblick in zentraler Lage mit Dachterrasse und Balkon



### 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 m<sup>2</sup> bis 123 m<sup>2</sup> zum Verkauf, die durch durchdachte Grundrisse und hochwertige Ausstattung bestechen. Alle Einheiten sind mit energieeffizienten Luftwärmepumpen ausgestattet, während Klimaanlage 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 zur 360° Besichtigung«](#)

## **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 Margareten Gürtel
- 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
- Der Siebenbrunnenplatz liegt direkt vor der Haustüre
- In 4 Minuten erreicht man mit dem Fahrrad die U4 Station Pilgramgasse wovon man in wenigen Minuten in Wiens Innenstadt ist

## **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. **115,21m<sup>2</sup>**
- **ZIMMER:** 3
- **BALKON:** ca. **5,92m<sup>2</sup>**
- **LOGGIA:** ca. **3,52m<sup>2</sup>**

- **GESAMTFLÄCHE (INKL. Balkon/Loggiafläche):** ca. **124,5m<sup>2</sup>**
- **KELLERABTEILE:** vorhanden
- **AUSRICHTUNG:** Ost und West
- **GESCHOSS:** 1. DG & 2.DG

**Rücklage: € 1,13/m<sup>2</sup>** bzw. nach Vorschreibung der Hausverwaltung

**Kaufpreis Eigennutzer: € 839.000,--**



**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. 109,29 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 118,1 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	Sofort
Kellerfläche:	ca. 6,97 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Balkonfläche:	ca. 3,52 m <sup>2</sup>	Möbiliar:	nicht möbliert
Loggiafläche:	ca. 5,92 m <sup>2</sup>	Heizung:	Fußbodenheizung
Etage:	1. DG / Maisonette-Wohnung	Lagebewertung:	sehr gut
Zimmer:	3	Lärmpegel:	absolute Ruhelage
Bäder:	1	Bauart:	Neubau
WCs:	2	Zustand:	Erstbezug
Abstellräume:	1	Baujahr:	2025
Keller:	1	Ausrichtung:	Südosten
Balkone:	1	Energieausweis	
Loggien:	1	Gültig bis:	12.10.2031
		HWB:	 47 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 0,65

## Ausstattung

Boden:	Dielen, Fliesen, Parkett, Marmor	Elektrik:	Glasfaseranbindung
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV
Befeuerung:	Luftwärmepumpe	WCs:	Toilette, Getrennte Toiletten, Gäste-WC
Belüftung:	Klimaanlage, Kühlung	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne, Bad mit WC
Balkon:	Südbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum, Seniorengerecht, Terrassennutzung
Fenster:	Außenliegender Sonnenschutz, Öffnbare Fenster, Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	839.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	7.104,15 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
		Provision:	30.204,00 € inkl. 20% USt.
Betriebskosten:	223,52 €		
Reparaturrücklage:	129,95 €		
Liftkosten:	25,69 €		
Umsatzsteuer:	24,92 €		
<hr/>			
Monatliche Gesamtbelastung:	404,08 €		

## Weitere Fotos



Küche KI-Generiert



Terrasse 2.DG KI-Bearbeitet



Kinderzimmer KI-bearbeitet



Wohnzimmer 2.DG



Wohnzimmer 2.DG



Küche 2.DG



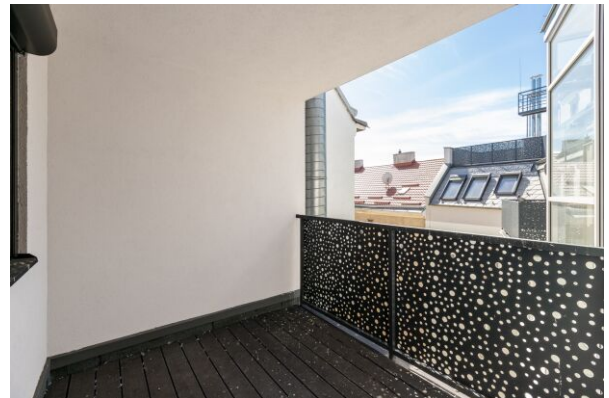
Terrasse 2.DG



Schlafzimmer



Kinderzimmer /Arbeitszimmer



Balkon 1.DG



Eingangsbereich 1.DG



Sanierter Stilaltbau- Außenansicht



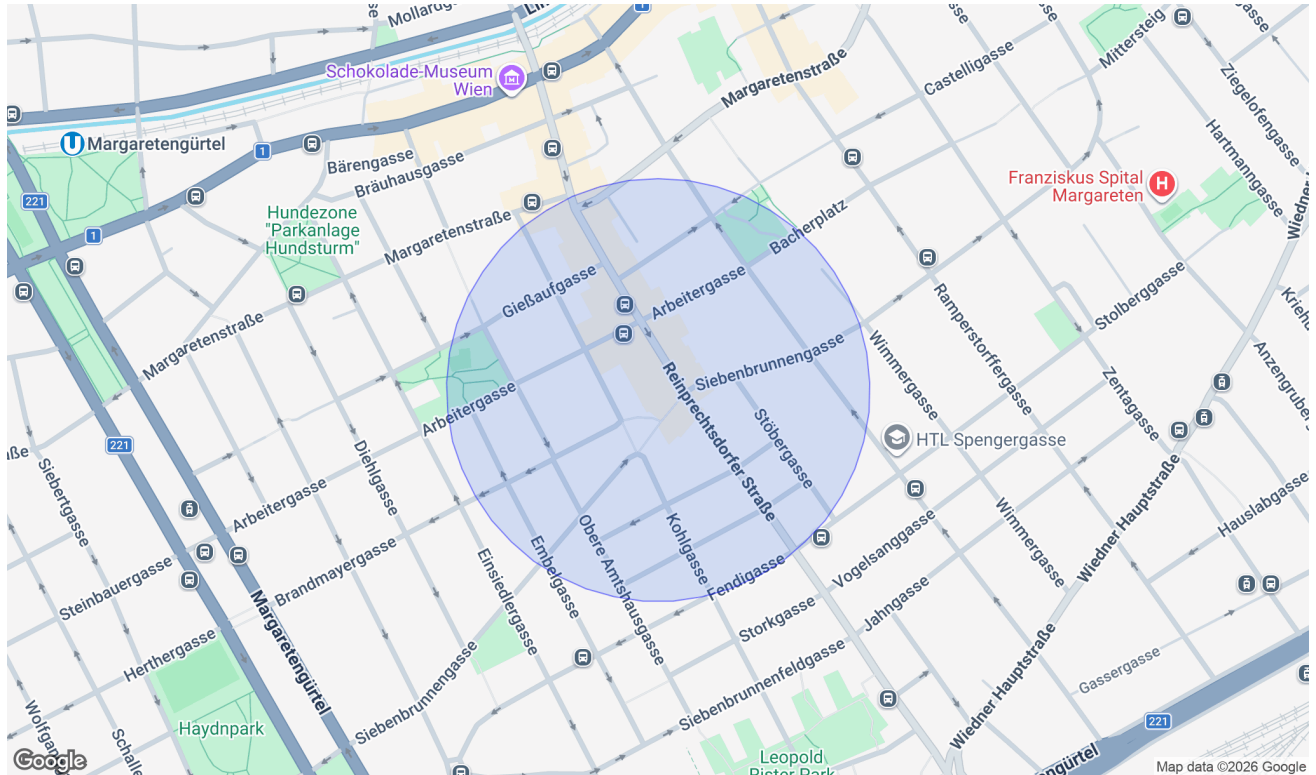
Eingangstüre



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

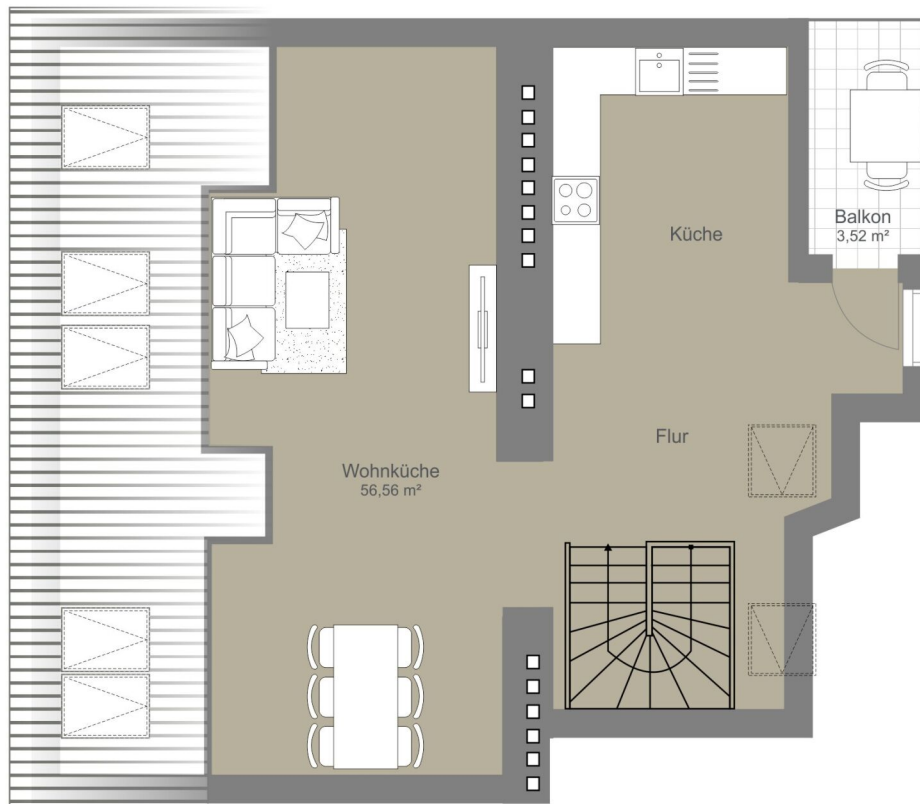
### Sonstige

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

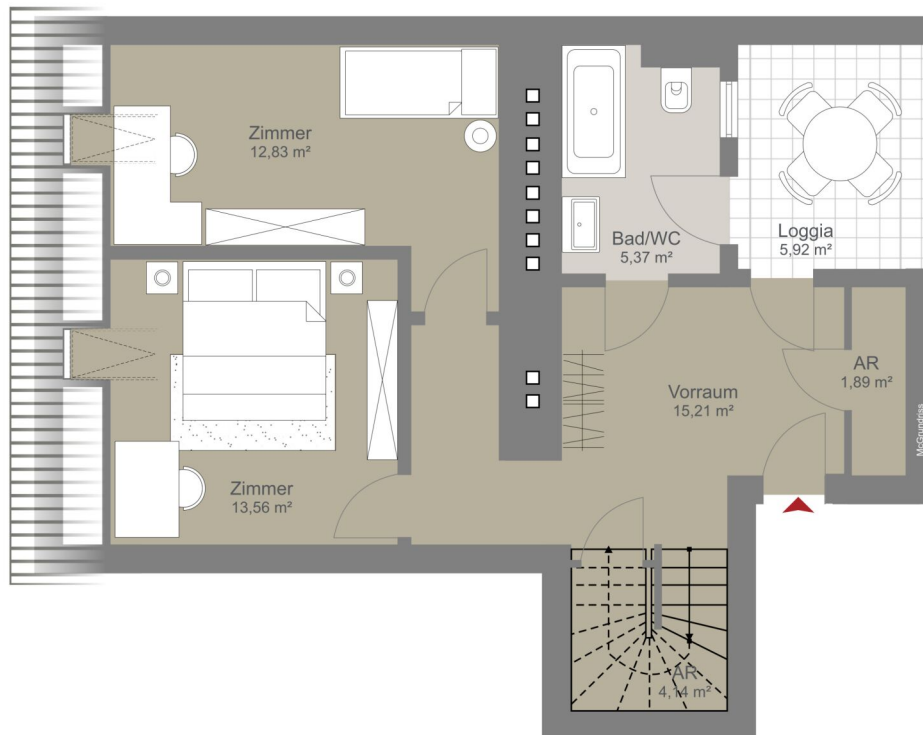
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

### RIWOG



## RIWOG



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