

## **Lichtdurchflutete Dachgeschoß-Maisonette mit 2 Terrassen**



**Objektnummer: 19294**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| Adresse           | Siebenbrunnengasse 65 |
| Art:              | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:             | Österreich            |
| PLZ/Ort:          | 1050 Wien             |
| Baujahr:          | 1900                  |
| Zustand:          | Erstbezug             |
| Alter:            | Altbau                |
| Wohnfläche:       | 113,23 m²             |
| Nutzfläche:       | 155,68 m²             |
| Zimmer:           | 3                     |
| Bäder:            | 1                     |
| WC:               | 2                     |
| Terrassen:        | 2                     |
| Heizwärmebedarf:  | B 26,50 kWh / m² * a  |
| Kaufpreis:        | 1.240.000,00 €        |
| Provisionsangabe: |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T  
H  
F  
  
G  
V







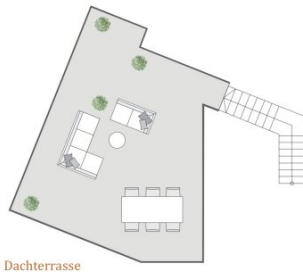
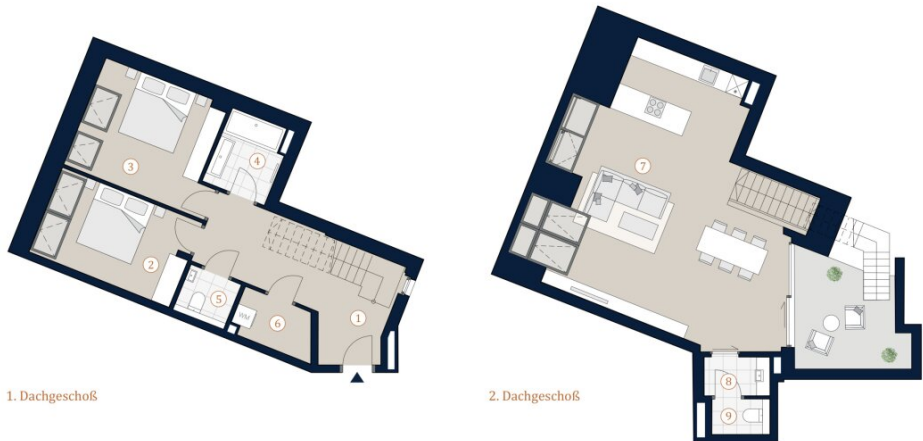
Siebenbrunnengasse 65  
1050 Wien

Top 26 • 1. & 2. Dachgeschoß

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Wohnfläche   | 113,23 m <sup>2</sup> |
| Terrasse     | 10,44 m <sup>2</sup>  |
| Dachterrasse | 32,01 m <sup>2</sup>  |
| 1 Vorraum    | 16,85 m <sup>2</sup>  |
| 2 Zimmer 1   | 12,66 m <sup>2</sup>  |
| 3 Zimmer 2   | 15,08 m <sup>2</sup>  |
| 4 Bad 1      | 4,96 m <sup>2</sup>   |
| 5 WC 1       | 2,15 m <sup>2</sup>   |
| 6 AR         | 3,56 m <sup>2</sup>   |
| 7 Wohnküche  | 53,81 m <sup>2</sup>  |
| 8 Vorraum    | 2,17 m <sup>2</sup>   |
| 9 WC 2       | 1,99 m <sup>2</sup>   |



Bei Immobilien zu Hause.  
Sehen Sie Ihre Vorstellungen.



A3 | M 1:100 0 5

Die in der Planentwicklung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Planquips. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.  
Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung, Deutsche Maße und Rohbaumaße, Planzustand April 2024.

## Objektbeschreibung

### Wo Lebensfreude zuhause ist

Inmitten von Margareten erhebt sich Vivienne – der Inbegriff stilbewussten Wohnens und purer Lebensfreude. Zeitlos, elegant und voller Elan präsentiert sich der revitalisierte Wiener Altbau in der Siebenbrunnengasse 65 im Herzen des 5. Bezirks. Seine Architektur ist so grandios und lebendig wie Wien selbst. Strategisch zwischen dem urbanen Treiben und dem idyllischen Einsiedlerpark gelegen, vereint die Lage urbanen Charme mit erholsamen Rückzugsorten. Angereichert durch ein vielfältiges Gastronomie-Angebot und erstklassige Verkehrsanbindungen, pulsiert in Margareten das Leben. Mit Vivienne entsteht ein Zuhause, das den Herzschlag der Stadt in jeder Ecke spürbar werden lässt.

### Wo Vielfalt floriert

Vivienne steht für exklusives Wohnen in einer zentralen und lebendigen Lage Wiens. Ein entspannter Bummel führt Sie entlang der neu gestalteten Reinprechtsdorfer Straße, wo imposante Bäume und üppige Grünanlagen das Auge erfreuen. Erstklassige Nahversorgung, vielfältige Geschäfte und Oasen der Ruhe, hervorgehoben durch gemütliche Sitzmöglichkeiten und erfrischende Wasserspiele, schmücken das Umfeld. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten liegen in greifbarer Nähe. Das Viertel profitiert von zahlreichen Buslinien, zentrale Anlaufpunkte sind bequem zu Fuß zu erreichen. Ab 2028 setzt die U2-Station Reinprechtsdorfer Straße einen weiteren Akzent in puncto Mobilität. In nur zwei Minuten erreichen Sie dann die Station Pilgramgasse und in weniger als sieben Minuten das Schottentor. Margareten präsentiert sich als Synthese von urbanem Chic und täglichem Wohlbefinden.

### Top 26 - 1. Dachgeschoß

Diese luxuriöse 3-Zimmer-Maisonette überzeugt mit ihrem durchdachten Grundriss zur Gänze. Im 1. Dachgeschoß, dem Eingangsbereich dieser Traumwohnung, befinden sich die lichtdurchfluteten Schlafzimmer. Die Nassräume sind mit hochwertigem Feinsteinzeug und Markenarmaturen ausgestattet. Das Badezimmer beinhaltet eine moderne Badewanne, sowie ein Handwaschbecken. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in einem praktischen Abstellraum. Ebenfalls im Eingangsbereich befindet sich zudem das getrennt begehbare WC.

Über eine geräumige Treppe gelangt man in das 2. Dachgeschoß - dem weitläufigen Wohnraum dieser einladenden Maisonette. Hier können Sie sich und Ihren Wohnraum auf ca.

53 m<sup>2</sup> verwirklichen. Mit großzügigen Glasfronten dient die in den Innenhof ausgerichtete Süd-West Terrasse, als reizende Vergrößerung der hellen Wohnküche. Über eine weitere Wendeltreppe gelangt man auf die eigene Dachterrasse - von welcher aus Sie einen einmaligen Blick über die lebenswerteste Stadt der Welt genießen können, bis in die grünen Weinberge.

Diese hochwertige Dachgeschoß-Maisonette bietet Vielfältige Nutzungs- und Verwirklichungsmöglichkeiten. Verleihen Sie der Traumwohnung Ihre persönliche Signatur.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- separates WC
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer
- Wohnküche
- Gäste WC
- Abstellraum
- Terrasse
- Dachterrasse

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <150m  
Apotheke <250m  
Klinik <800m  
Krankenhaus <900m

### Kinder & Schulen

Schule <175m  
Kindergarten <200m  
Universität <875m  
Höhere Schule <1.000m

### Nahversorgung

Supermarkt <50m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <1.150m

### Sonstige

Geldautomat <225m  
Bank <225m  
Post <475m  
Polizei <625m

**Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <350m

Straßenbahn <450m

Bahnhof <625m

Autobahnanschluss <3.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap