Traumhafte Dachgeschoß-Masionette mit privater Dachterrasse



Objektnummer: 19276

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:	93,94 m²
Nutzfläche:	129,56 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.069.000,00 €
Betriebskosten:	194,21 €
USt.:	19,42 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7


-50%
MAKLERPROVISION
SPAREN
3SI
-50 %
Maklerprovision sparen
Unser Weihnachtsgeschenk für
Ihren Wohntraum.
Bedingungen unter:
www.3si.at/3si-weihnachtsaktion
3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER

























3SI IMMO GROUP

Siebenbrunnengasse 65
1050 Wien

Top 23 · 1. & 2. Dachgeschoß

Wohnfläche	**93,94 m²**
Terrasse	**9,50 m²**
Dachterrasse	**26,12 m²**

1	Vorraum	5,25 m²
2	Zimmer 1	17,04 m²
3	Zimmer 2	10,79 m²
4	WC1	1,98 m²
5	Bad 1	3,66 m²
6	Bad 2	6,76 m²
7	WC 2	3,19 m²
8	Wohnküche	40,88 m²
9	Vorraum	4,39 m²

Übersicht

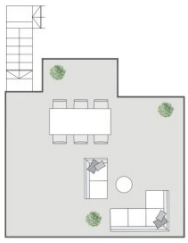




1. Dachgeschoß



2. Dachgeschoß



Dachterrasse

3SI MAKLER

A3 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Planskopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Mai 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.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Top 23 - 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, welche jeweils über ein eigenes Badezimmer verfügen. Die Nassräume sind mit hochwertigem Feinsteinzeug und Markenarmaturen ausgestattet. Das Badezimmer beinhaltet eine moderne Walk-In Dusche bzw. Badewanne, sowie ein Handwaschbecken und einen Waschmaschinenanschluss. Im Eingangsbereich befindet sich zudem das getrennt begehbare WC.

Über eine Treppe gelangt man in das 2. Dachgeschoß - dem weitläufigen 41 m² Wohnraum dieser einladenden Maisonette. Mit großzügigen Glasfronten dient die in den Innenhof ausgerichtete Ost-West Terrasse, als reizende Vergrößerung der hellen Wohnküche. Über eine weitere Treppe gelangt man auf die eigene Dachterrasse - von welcher aus Sie einen einmaligen Blick über die lebenswerteste Stadt der Welt genießen können.

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
- Bad En Suite 1
- Schlafzimmer 2
- Bad En Suite 2

- Wohnküche
- Gäste-WC
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- 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 BGBI. 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 zu vermittelnden Dritten 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 <425m
Autobahnanschluss <3.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap