

Optimal geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit exklusivem Masterbedroom



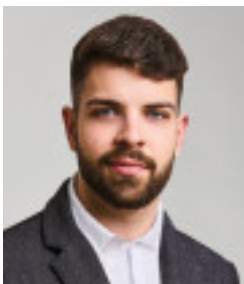
Objektnummer: 18895
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siebenbrunnengasse 65
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	34,95 m ²
Nutzfläche:	34,95 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	273.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alessandro Hodosi

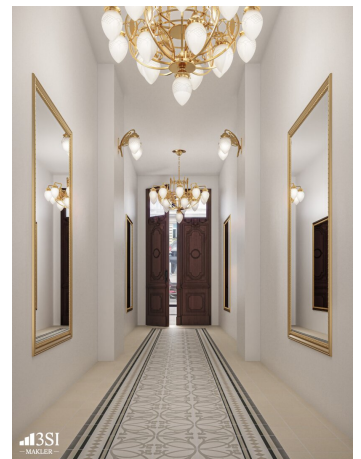
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 59

H +
F +
Ger
Ver



An advertisement for 3SI featuring two goldfish in bowls. The larger bowl on the left contains a goldfish and a sign that reads "Bis zu € 25.000,- Ersparnis beim Wohnungskauf". A speech bubble above it says "Die 3SI schenkt allen schon heute Gebühren beim Kauf dieser Wohnung.*" and "Werde auch du ein glücklicher 3SI-Käufer!". The smaller bowl on the right contains a goldfish and a sign that reads "Suche Wohnraum - das zu mir passt". At the bottom, it says "*Bedingungen und Informationen: www.3si.at/eigentums-aktion". The 3SI Makler logo is in the bottom left corner.





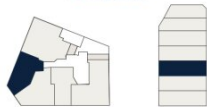
Siebenbrunnengasse 65
1050 Wien

Top 11 · 2. Obergeschoß

Wohnfläche **34,95 m²**

1	Vorraum	1,86 m ²
2	Wohnküche	17,78 m ²
3	Zimmer	10,79 m ²
4	Bad	3,10 m ²
5	WC	1,41 m ²

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.
Seit 3 Generationen.



A4 | M 1:100



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.
Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: 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 11 - 2. Obergeschoß

Diese moderne 2-Zimmer-Wohnung überzeugt mit ihrem durchdachten Grundriss zur Gänze. Die Wohnräume sind nach Nord-Osten ausgerichtet. Vom Vorraum aus gelangt man in die offen gestaltete Wohnküche, sowie das separate WC. Im hinteren Bereich der Wohnung befindet sich das wunderschöne Schlafzimmer, mit großzügigen Fensterfronten, welche einen herrlichen Lichteinfall garantieren, sowie dem exklusiven Bad En-Suite mit moderner Walk-In Dusche und Handwaschbecken. Die Nassräume sind mit hochwertigem Feinsteinzeug und Markenarmaturen ausgestattet. Der Waschmaschinenanschluss befindet sich in der Küche.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- separates WC
- Wohnküche
- Schlafzimmer mit Bad En-Suite

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