

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit durchdachter Raumaufteilung



**Objektnummer: 19331**  
**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:       | 47,68 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 3                                |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 359.000,00 €                     |
| Betriebskosten:   | 98,78 €                          |
| USt.:             | 11,47 €                          |
| Provisionsangabe: |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michelle Heindl**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien



3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER







Siebenbrunnengasse 65  
1050 Wien

Top 5 · 1. Obergeschoß

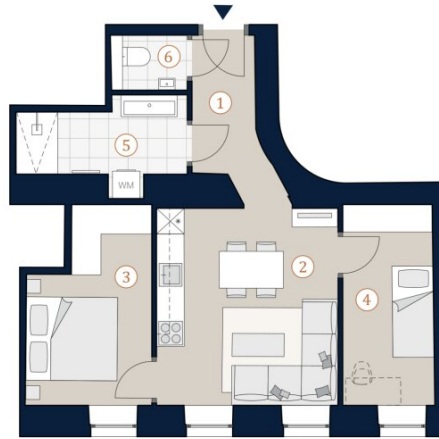
**Wohnfläche** 47,68 m<sup>2</sup>

|   |           |                      |
|---|-----------|----------------------|
| 1 | Vorraum   | 4,16 m <sup>2</sup>  |
| 2 | Wohnküche | 17,33 m <sup>2</sup> |
| 3 | Zimmer 1  | 10,49 m <sup>2</sup> |
| 4 | Zimmer 2  | 8,47 m <sup>2</sup>  |
| 5 | Bad       | 5,55 m <sup>2</sup>  |
| 6 | WC        | 1,68 m <sup>2</sup>  |

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.

**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!**

## **Top 5 - 1. Obergeschoß**

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit ihrem durchdachten Grundriss zur Gänze. Die Wohnräume sind westlich ausgerichtet. Vom Vorraum aus, gelangt man in die Nassräume, sowie die großzügige Wohnküche. Die beiden Zimmer grenzen an den Wohnraum an und lassen sich zentral begehen. Die Nassräume sind mit hochwertigem Feinsteinzeug und Markenarmaturen ausgestattet. Das Badezimmer beinhaltet eine moderne Walk-In Dusche, sowie ein Handwaschbecken und einen Waschmaschinenanschluss.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Separates WC
- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer
- Badezimmer

## **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 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 <625m

Autobahnanschluss <3.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap