# Exklusive Dachgeschosswohnungen in Margareten



**Objektnummer: 7398/11935**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1050 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 75,58 m² |
| **Nutzfläche:** | 78,16 m² |
| **Zimmer:** | 2,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 46,50 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,65 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 147,23 € |
| **USt.:** | 16,17 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

















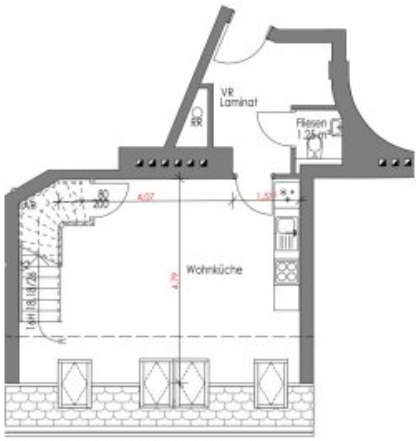






1. DACHGESCHOSS

Top 33




Siebenbrunnengasse 55-57

GALERIEGESCHOSS

Top 33




Siebenbrunnengasse 55-57

HÖSCH
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Wohnen mit Stil – Exklusive Dachgeschosswohnungen in Margareten**

**Ein Zuhause, das begeistert**

Willkommen in Ihrem neuen **Wohntraum über den Dächern Wiens**! Hier erwartet Sie ein außergewöhnliches Dachgeschossprojekt, das **Wohnkomfort auf höchstem Niveau** bietet. **Fünf exklusive Neubauwohnungen** verbinden zeitloses Design, hochwertige Ausstattung und eine unschlagbare Lage zu einem **unvergleichlichen Wohnerlebnis**.

Jede Wohnung ist sorgfältig geplant und durchdacht, um Ihnen ein Zuhause zu bieten, das sowohl modern als auch behaglich ist. Großzügige, lichtdurchflutete Räume mit großen Fensterflächen, edle Materialien und stilvolle Details schaffen eine harmonische Atmosphäre, die Sie jeden Tag aufs Neue begeistern wird. Die Kombination aus innovativer Architektur, nachhaltiger Bauweise und einem Auge für Details, macht diese Wohnungen zu einem echten Juwel für anspruchsvolle Stadtmenschen. Ob Sie entspannt auf Ihrer eigenen Terrasse den Blick über Wien genießen oder das pulsierende Stadtleben direkt vor Ihrer Haustür erleben möchten – dieses Projekt vereint das Beste aus beiden Welten.

**Ausstattungs-Highlights für höchsten Wohnkomfort:**

- Hochwertiger Dielenparkett für eine warme Wohnatmosphäre
- Luftwärmepumpe mit Fußbodenheizung – energieeffizient und angenehm
- Edle, hohe Innentüren mit Kassetten und Holzumfassungszargen
- Große Velux-Fenster für optimalen Lichteinfall
- Klimaanlage für angenehme Temperaturen das ganze Jahr über
- Großzügige Freiflächen (Terrassen und Balkone) für entspannte Stunden im Freien

**Leben in einem der schönsten Bezirke Wiens**

Mitten im charmanten 5. Bezirk, in **einer der gefragtesten Wohngegenden**, erleben Sie urbanes Wohnen in seiner schönsten Form. Die perfekte Mischung aus lebendiger Stadtatmosphäre und ruhigen Rückzugsorten macht Margareten zu einem besonderen Wohnort. Die exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ermöglicht es Ihnen, die Wiener Innenstadt in weniger als 15 Minuten zu erreichen – sei es für den Weg zur Arbeit, zum kulturellen Erlebnis oder für einen gemütlichen Spaziergang durch die historischen Gassen.

Vor Ihrer Haustür entfaltet sich das volle Spektrum des Wiener Stadtlebens: Zahlreiche charmante Cafés laden zum Verweilen ein, während renommierte Restaurants mit kulinarischen Highlights begeistern. Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf und darüber hinaus sind in unmittelbarer Nähe vorhanden. Auch kulturelle Einrichtungen, Parks und Freizeitanlagen bieten zahlreiche Möglichkeiten zur Erholung und Unterhaltung. Ob entspanntes Flanieren, sportliche Aktivitäten oder geselliges Beisammensein – hier genießen Sie alle Vorzüge eines urbanen und zugleich entspannten Lebensstils.

**Zur gegenständlichen Wohnung:**

**Auf ca. 75,58 m² Wohnfläche plus 8,60 m² Außenfläche finden sich folgende Räumlichkeiten:**

- **Vorraum**
- **Wohnküche**
- **Bad**
- **WC**
- **Schlafzimmer**

- **Abstellraum**
- **Terrasse**
- **Bürozimmer (als Durchgangszimmer)**

**Kaufpreis: € 499.000,--**

**Perfekte Infrastruktur für Ihre Mobilität:**

- U-Bahn: U4 Margaretengürtel
- Buslinien: 12A, 14A
- Straßenbahnlinien: 1, 18, 63
- Geschäfte, Restaurants und Freizeiteinrichtungen bequem zu Fuß erreichbar

Für die Vertragsabwicklung steht Ihnen Dr. Matthias Brand, Brahmspl. 7/7, 1040 Wien, als Vertragserrichter und Treuhänder zur Verfügung. Das Honorar für die treuhändige Abwicklung und die Einverleibung des Eigentumsrechts beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt. und Barauslagen.

**Vereinbaren Sie Ihren Besichtigungstermin!**

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr **Lucas Taufer** unter der Rufnummer +43 660 7542528 zu Verfügung.

*Bitte beachten Sie, dass es sich bei den Fotos um Projektfotos handelt und nicht alle Fotos wohnungspezifisch sind. Zudem wurden manche Fotos virtuell gestaged (möbliert). Die Wohnungen werden unmöbliert übergeben; die Einrichtung auf den Bildern dient als Inspiration für Ihre Gestaltungsmöglichkeiten.*

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap