

# # SQ - Stilvolle 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung in 1050 Wien



Objektnummer: 20327

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Nutzfläche:</b>	109,29 m <sup>2</sup>
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,65
<b>Kaufpreis:</b>	849.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,54 €
<b>USt.:</b>	22,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Ilana Meirov**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +4317961558  
H +43676848452201

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



**sq**  
MAKLER



**sq**  
MAKLER



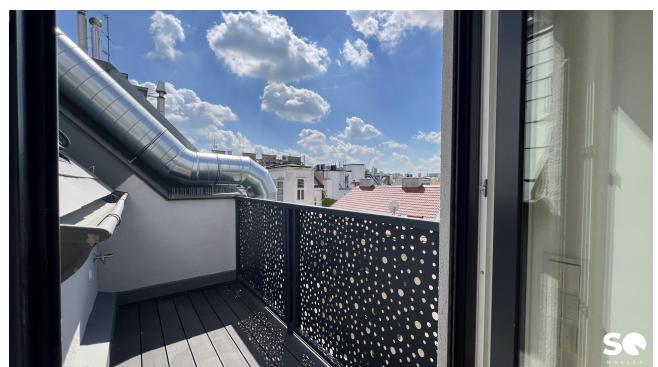




SO  
MAKLER

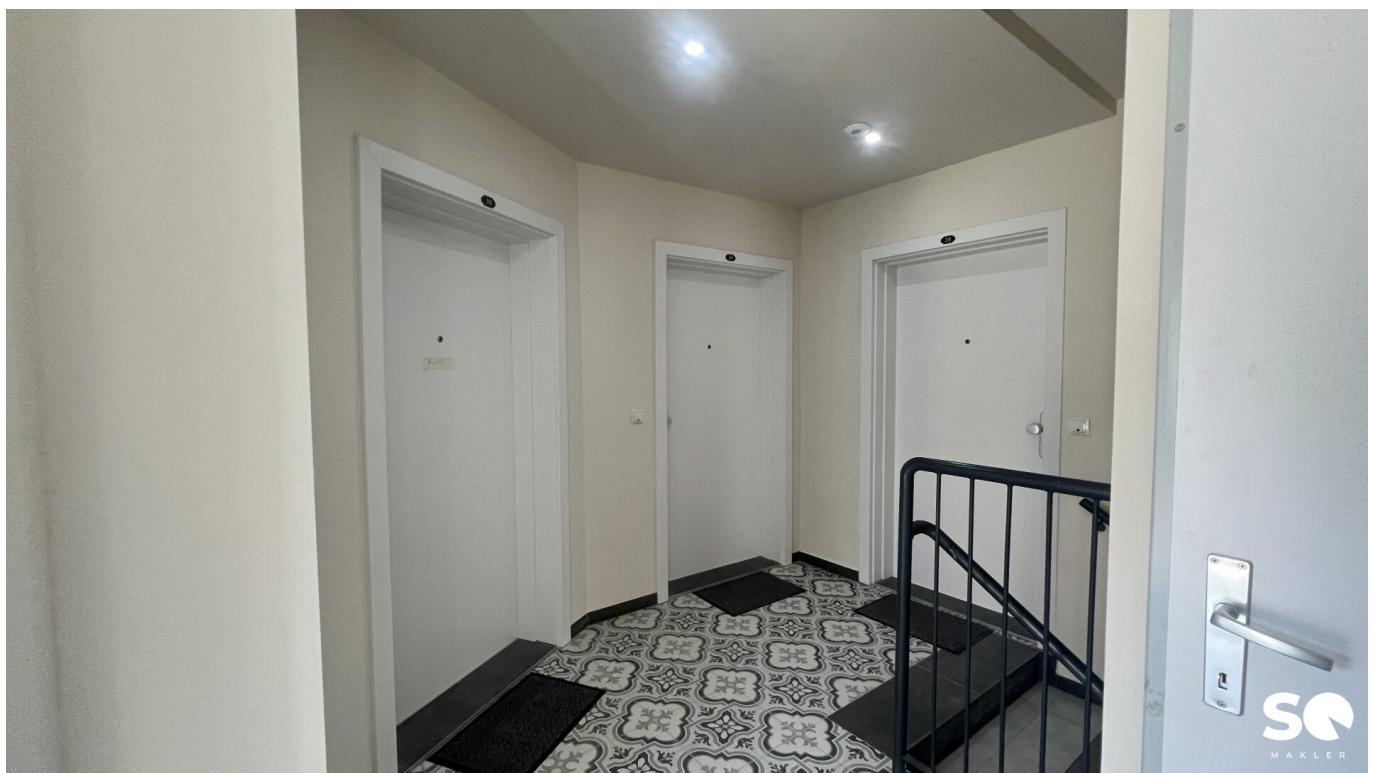


SO  
MAKLER



SO  
MAKLER

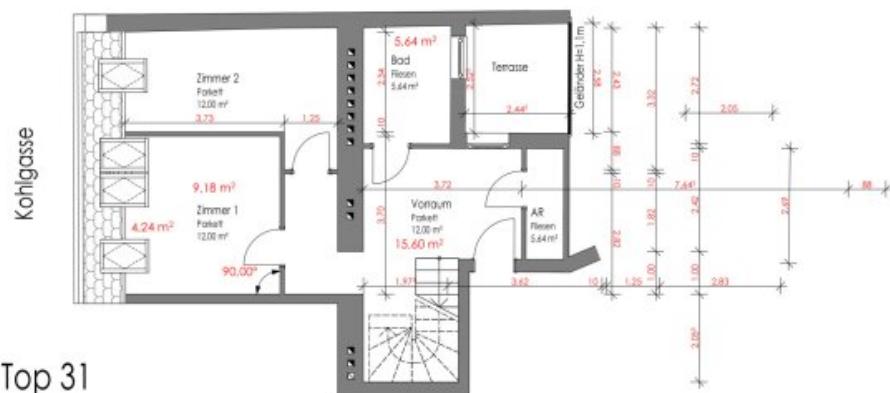






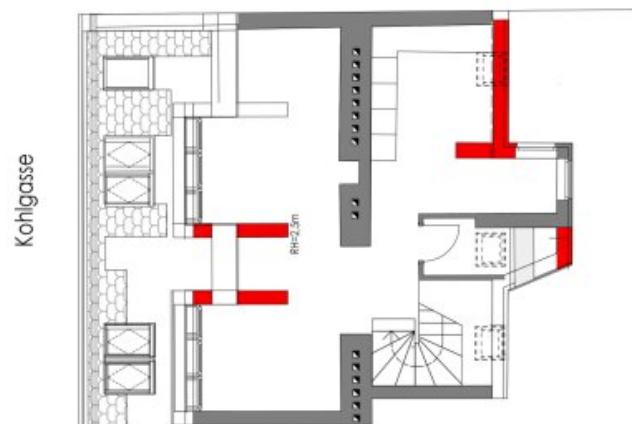
SG  
MAKLER

## 1. DACHGESCHOSS



Top 31

GALERIEGESCHOSS



# Objektbeschreibung

## Objektbeschreibung

Willkommen über den Dächern Wiens!

Diese **neu sanierte Dachgeschoßwohnung** in der **Siebenbrunnengasse**, mitten im Herzen des charmanten 5. Bezirks **Margareten**, überzeugt durch eine stilvolle Kombination aus modernem Design, hochwertigen Materialien und lichtdurchfluteten Räumen.

Die Wohnung wurde im Rahmen eines Dachgeschoßausbaus vollständig modernisiert und steht **zum Erstbezug bereit** – ideal für Menschen mit Anspruch an Komfort, Lage und Ästhetik.

## Hauptmerkmale

- **Wohnfläche:** ca. 110 m<sup>2</sup>
- **Gewichtete Fläche:** ca. 117 m<sup>2</sup>
- **Zimmer:** 3
- **Etage:** Dachgeschoss mit Lift
- **Zustand:** Erstbezug nach hochwertiger Sanierung
- **Kaufpreis:** € 849.000
- **Betriebskosten:** € 345,05
- **Energieausweis:**
  - **HWB:** 47 kWh/m<sup>2</sup>a – **Klasse B**
  - **fGEE:** 0,65 – **Klasse A+**

## Raumaufteilung

- Großzügiger, offener Wohn- und Essbereich mit Dachflächenfenstern
- Ruhiges Schlafzimmer mit fantastischem Weitblick

- Hochwertig ausgestattetes Badezimmer mit Walk-in-Dusche
- Separate Toilette
- Eingangsbereich mit Platz für Garderobe

## Ausstattungshighlights

- Panoramafenster mit Weitblick und elektrischen Beschattungen
- Echtholz-Parkettboden in Dielenoptik
- Fußbodenheizung in allen Räumen
- Klimaanlage
- Moderne Elektro- und Sanitärinstallationen
- Zeitlose Badgestaltung mit hochwertigen Fliesen
- Lift im Haus

## Lage & Umgebung

Die Siebenbrunnengasse liegt zentral im aufstrebenden und lebendigen **5. Wiener Gemeindebezirk**. Die Umgebung punktet mit einer hervorragenden Infrastruktur und urbanem Flair – vom **Naschmarkt** über den **Bruno-Kreisky-Park** bis zur beliebten **Margaretenstraße**.

- **U-Bahn:** U4 Pilgramgasse (ca. 5 Gehminuten)
- **Buslinien:** 12A, 13A, 59A
- **Innenstadt:** in wenigen Minuten erreichbar
- **Nahversorgung & Gastronomie:** fußläufig

## Sonstiges

Diese hochwertig ausgestattete Dachgeschosswohnung bietet nicht nur attraktiven Wohnkomfort, sondern auch **Wertstabilität in zentraler Lage** – ideal für Eigennutzer und Kapitalanleger.

**? Besichtigungen sind nach individueller Terminvereinbarung möglich.**

## **Kontakt**

Ilana Meirov

? Telefon: +43 676 84 84 52 201

? E-Mail: meirov@stadtquartier.at

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 <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