

## Hochwertiger Dachgeschossraum mit Terrasse und Weitblick nahe AKH und St. Anna Kinderspital



**Objektnummer: 21273**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Borschkegasse 15
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,08 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	153,31 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,71 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,95
Kaufpreis:	1.475.000,00 €
Provisionsangabe:	

53.100,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

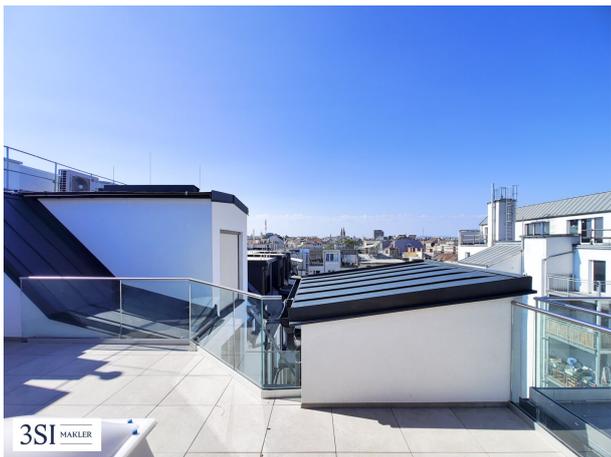


**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien



3SI MAKLER

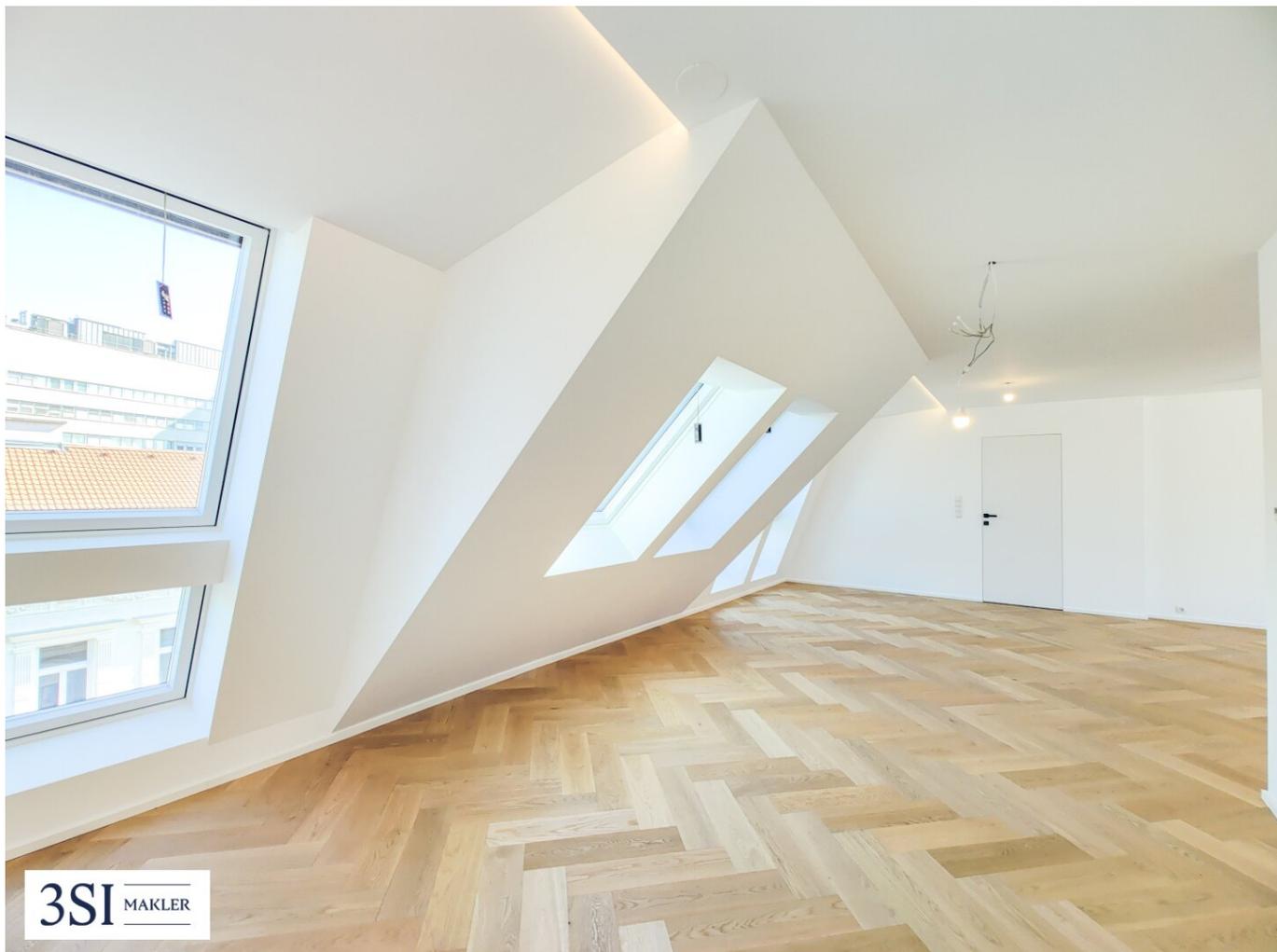


3SI MAKLER

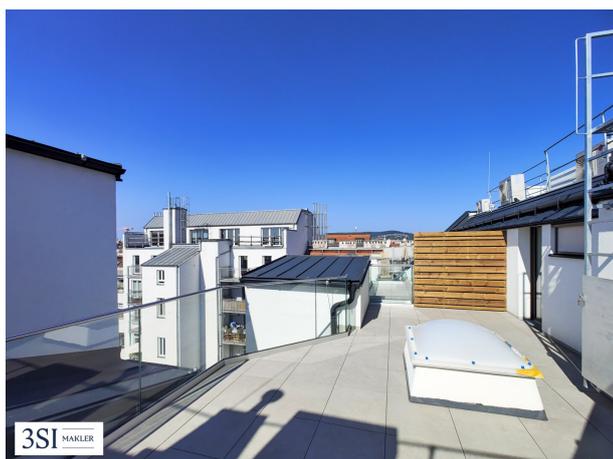


3SI MAKLER

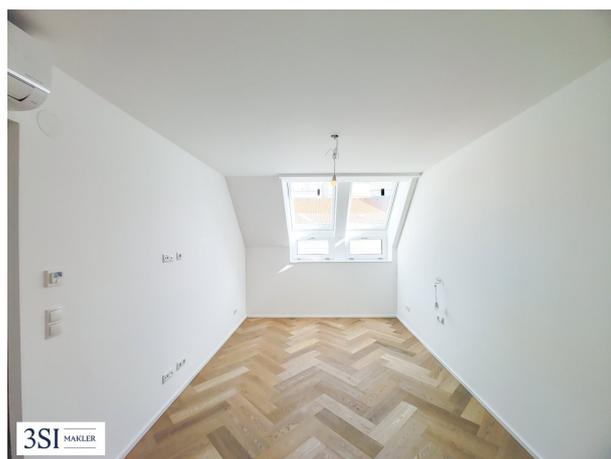




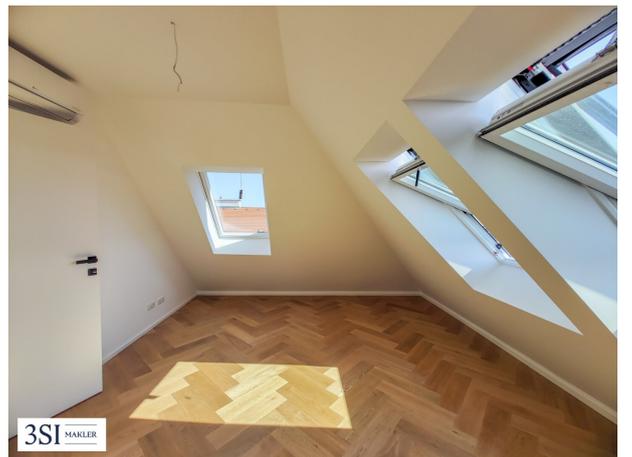
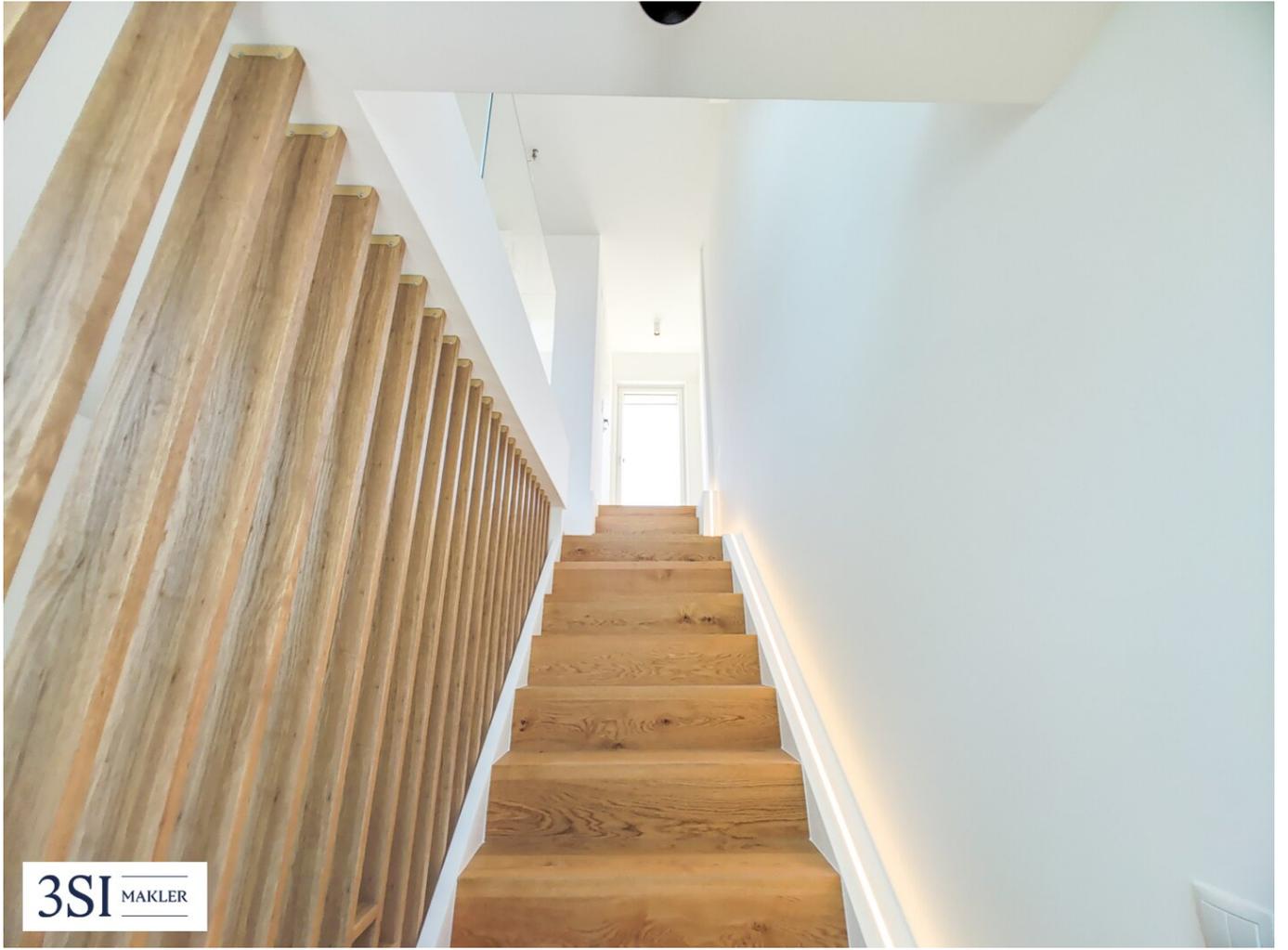
3SI MAKLER



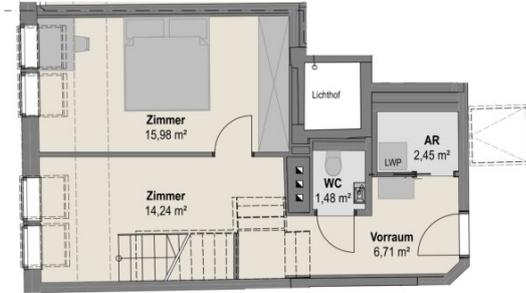
3SI MAKLER



3SI MAKLER







Dachgeschoß 1



Wohnen und Aufenthalt	125,08 m <sup>2</sup>
Terrasse	28,23 m <sup>2</sup>

DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDENAUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN. DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

## VERKAUFSPLAN

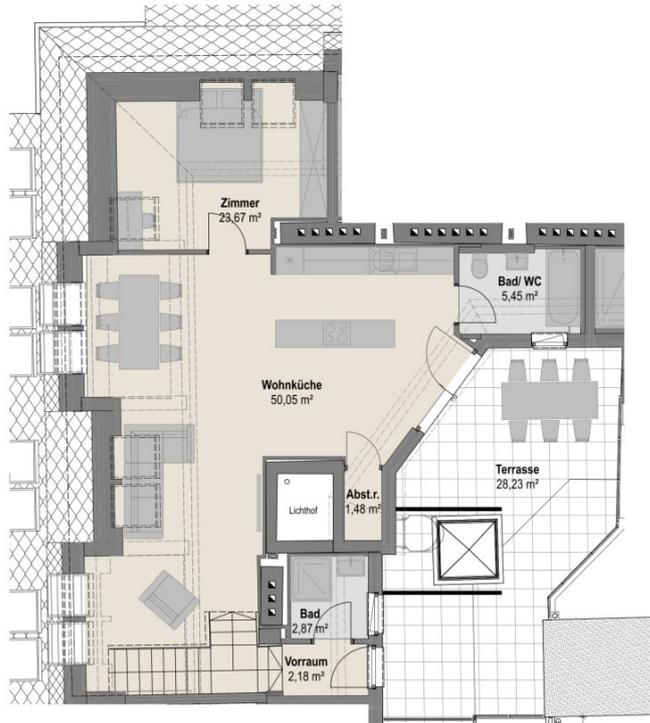
Borschkegasse 15\_1090\_Wien  
TOP 28 DG1

M 1:100  
WIEN, 09.04.25

artVis

Rudolfsplatz 12/4a • 1010 Wien • Tel. +43 (699) 11718520





Dachgeschoß 2



Wohnen und Aufenthalt	125,08 m <sup>2</sup>
Terrasse	28,23 m <sup>2</sup>

DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN. DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHÄULICHUNG UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

## VERKAUFSPLAN

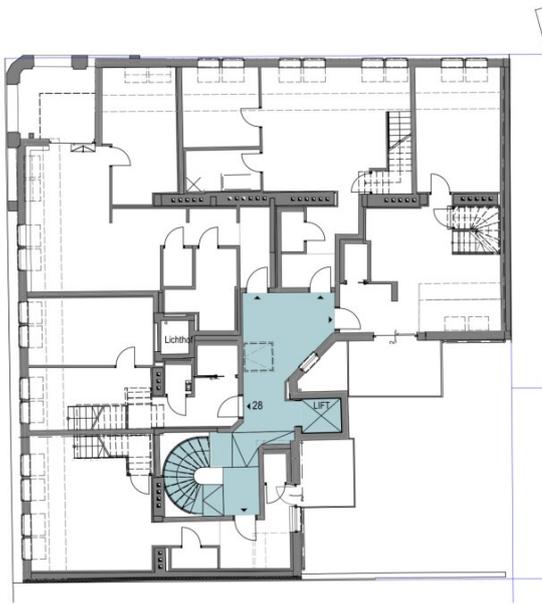
Borschkegasse 15\_1090\_Wien  
TOP 28 DG 2

M 1:100  
WIEN, 09.04.25

artVis

Rudolfsplatz 12/4a • 1010 Wien • Tel. +43 (699) 11718520

**3SI** MAKLER 3 4 5m



DAS IST EINE UNVERBINDLICHE PLANKOPIE. INFOLGE BEHÖRDEN-  
 AUFLAGEN, HAUSTECHNISCHER ODER KONSTRUKTIVER MAßNAHMEN  
 KANN ES ZU ÄNDERUNGEN WÄHREND DER BAUAUSFÜHRUNG KOMMEN.  
 DIE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE DIENEN DER VERANSCHÄULICHUNG  
 UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

## VERKAUFSPLAN

Borschkegasse 15\_1090\_Wien  
 Übersichtsplan DG1

M 1:200  
 WIEN, 09.04.25

artVis

Rudolfsplatz 12/4a • 1010 Wien • Tel. +43 (699) 11718520

# Objektbeschreibung

## Das Haus - die reich gegliederte Eckliegenschaft

Dieses klassische Gründerzeit - Eckhaus aus ca. 1900, mit einem elegantem Entreé, wurde aufwändig im Eingangsbereich und Stiegenhaus revitalisiert. Das elegante Stiegenhaus ist neu ausgemalt und besticht durch sehr viele gut erhaltene Stilaltbauelemente. Ein Personenlift wurde im Zuge des Dachgeschossausbaus errichtet, die Fassade wurde ausgebessert und gemalt und die Steigleitungen adaptiert/erneuert. Dieses stilvolle Eckhaus umfasst ein Erdgeschoss, 4 Regelgeschosse und das Dachgeschoss mit 2 Ebenen.

## Die Dachgeschosswohnungen

Insgesamt stehen 5 hochwertige ausgebauten Dachgeschosswohnungen zum Kauf:

- Wohnflächen zwischen ca. 63 m<sup>2</sup> und 122 m<sup>2</sup>
- 2-4 Zimmer Wohnungen
- Großzügige Balkon- und Terrassenflächen

Eine detaillierte Ausstattungsbeschreibung senden wir Ihnen gerne zu, hier ein kleiner Auszug:

- Eichenparkett in Fischgrät verlegt
- Fußbodenheizung - individuell steuerbar
- Großformat Fliesen (90 x 90) in den Nassräumen
- Nassräume ausgestattet mit Markenprodukten - Villeroy & Boch, HansGrohe
- Großformat Feinsteinzeug und Glasgeländer auf Terrassen und Balkonen

- Eingangstür weiß mit Sicherheitsbeschlag EI30
- Josko Terrassenschiebetüren und Fenster aus Alu mit Sonnenschutz (Raffstore)
- ROTO Dachflächenfenster mit Sonnenschutz
- SmartHome System
- Klimaanlage von LG
- Luftwärmepumpe

## **Die Lage - zentral mit bester Versorgung**

Die Lage ist einer der Top Lagen im 9. Bezirk, neben dem AKH und nur ein paar Minuten von der U6 Station Alser Straße entfernt. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung, sowie eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung. Für eine gemütliche oder sportliche Zeit im Grünen steht der Nahe gelegene Viktor-Frankl-Park oder das "alte AKH" zur Verfügung. Dieser Teil des 9. Bezirks ist im Gesundheitssektor auch sehr bekannt und beliebt, da sich hier eine Vielzahl an Gesundheitseinrichtungen - wie das AKH Wien, die MedUni-Wien, das St. Anna Kinderspital, die Privatklinik Goldenes Kreuz, die Wiener Privatklinik, uvm. - befinden.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien 43, 44
- U-Bahn 'U6 - Alser Straße'
- Buslinie 13A

## Top 28

geräumige 4 Zimmer Dachgeschosswohnung auf 2 Ebenen mit Terrasse:

- Wohnküche
- Vorraum / Flur
- Abstellraum
- Gästetoilette
- 2 Schlafzimmer
- Schrankraum / Home-Office
- Badezimmer mit Wanne und Toilette
- Bad mit Dusche
- Terrasse

Die Wohnung kann auch als Anlegerwohnung erworben werden. Der **Nettopreis beträgt EUR 1.355.000,-- zzgl. 20% USt.**

## Nebenkosten

Die Nebenkosten gerechnet jeweils vom Gesamtkaufpreis: Grunderwerbssteuer 3,5 %,

Eintragungsgebühr 1,1%, Kosten für Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung von 1,5 % + 20 % Ust + Barauslagen

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% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Auftraggebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <200m  
Apotheke <200m  
Klinik <200m  
Krankenhaus <250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <75m  
Universität <450m  
Höhere Schule <250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <225m  
Einkaufszentrum <875m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <375m

**Verkehr**

Bus <175m

U-Bahn <200m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <2.775m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap