# # SQ - Stilvolle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in 1050 Wien



Objektnummer: 20906

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich PLZ/Ort: 1050 Wien

Baujahr: 2025
Zustand: Erstbezug

Alter: Neubau 75,58 m² Nutzfläche: 75,58 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

**Keller:** 2,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: B 47,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: A+ 0,65

**Kaufpreis:** 599.000,00 €

**Betriebskosten:** 147,23 € **USt.:** 16,17 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

# **Ihr Ansprechpartner**



**Ilana Meirov** 

STADTQUARTIER Home GmbH



































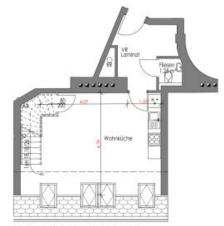








# 1. DACHGESCHOSS Top 33



Siebenbrunnengasse 55-57



Siebenbrunnengasse 55-57

## **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. 76 m²

• Gewichtete Fläche: ca. 80 m<sup>2</sup>

• **Zimmer**: 2

• Etage: Dachgeschoss mit Lift

• Zustand: Erstbezug nach hochwertiger Sanierung

• **Kaufpreis**: € 599.000

• Betriebskosten: € 253,38

• Energieausweis:

∘ HWB: 47 kWh/m²a – 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