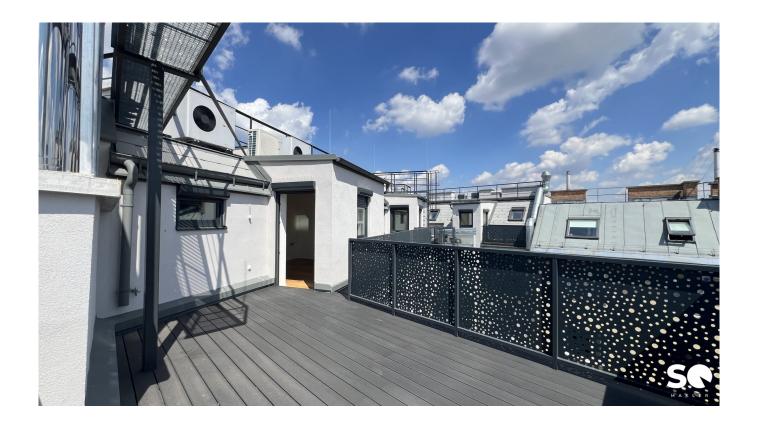
SQ - Stilvolle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung in 1050 Wien



Objektnummer: 20905

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Nutzfläche:

Terrassen:

Heizwärmebedarf:

 ${\bf Gesamten ergie effizienz faktor:}$

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Dachgeschoß

Österreich 1050 Wien 83,03 m²

1

B 47,00 kWh / m² * a

A+ 0,65

669.000,00€

170,28 € 18,71 €

Ihr Ansprechpartner



Ilana Meirov

STADTQUARTIER Home GmbH Hohenstaufgengasse 8/3/6 1010 Wien

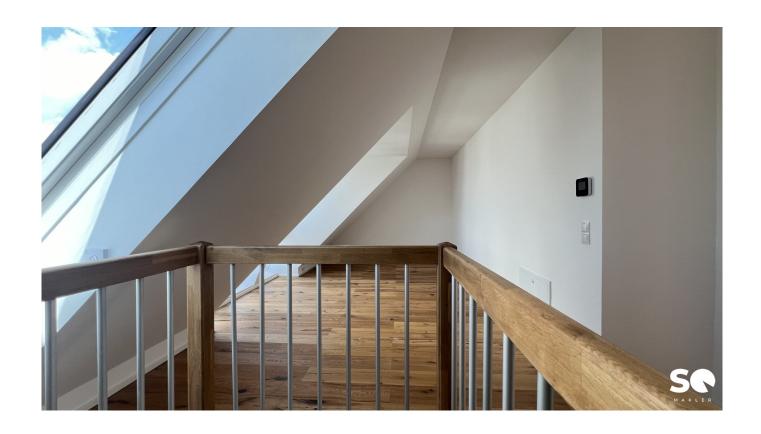
T +4317961558 H +43676848452201

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



















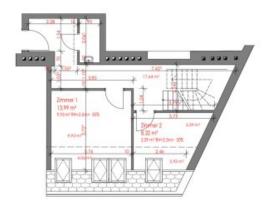








1. DACHGESCHOSS Top 29





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. 83 m²

• Gewichtete Fläche: ca. 90 m²

• **Zimmer**: 2

• Etage: Dachgeschoss mit Lift

• Zustand: Erstbezug nach hochwertiger Sanierung

• Kaufpreis: € 669.000

• Betriebskosten: € 294,15

• 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