

## **VIEVIENNE - Ihr persönliches Altbau-Juwel: 3 Zimmer und eine Loggia**



250115\_034

**Objektnummer: 4724/11937**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Siebenbrunnengasse               |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1050 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2025                             |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 63,48 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,42                           |
| Kaufpreis:                    | 535.000,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) David Breitwieser**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17/7  
1060 Wien

T +43 1 934 69 60 202  
H +43 664 173 58 56















**INFINA**  
Die Wohnbau-Finanz-Experten



Ihr Weg zur besten Finanzierung

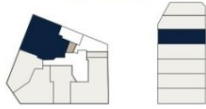
Siebenbrunnengasse 65  
1050 Wien

Top 22 · 4. Obergeschoß

**Wohnfläche** 60,68 m<sup>2</sup>  
**Loggia** 2,80 m<sup>2</sup>

|   |             |                      |
|---|-------------|----------------------|
| 1 | Vorraum     | 7,32 m <sup>2</sup>  |
| 2 | Wohnküche   | 23,06 m <sup>2</sup> |
| 3 | Zimmer 1    | 11,80 m <sup>2</sup> |
| 4 | Zimmer 2    | 9,79 m <sup>2</sup>  |
| 5 | Bad         | 5,13 m <sup>2</sup>  |
| 6 | WC          | 1,75 m <sup>2</sup>  |
| 7 | Abstellraum | 1,83 m <sup>2</sup>  |

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



A4 | M 1:100



Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten.  
Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sinnliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Mai 2024

## Objektbeschreibung

VIVIENNE positioniert sich inmitten von Margareten und repräsentiert stilvolles Wohnen und reine Lebensfreude. Der wiederbelebte Wiener Altbau in der Siebenbrunnengasse 65 im Herzen des 5. Bezirks zeigt sich zeitlos, elegant und voller Elan. Seine Bauweise ist ebenso beeindruckend und lebendig wie die von Wien. Die Lage befindet sich strategisch zwischen dem geschäftigen Stadtleben und dem malerischen Einsiedlerpark und verbindet urbanen Charme mit erholungsreichen Rückzugsorten. In Margareten gibt es eine Vielzahl von Restaurants und erstklassigen Verkehrsanbindungen, die das Leben anregen.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

#### Sonstige

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <750m

#### Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap