DER VOGEL UND DIE PALME I C’est la vie – Ihr Eigentum im Dach.



Objektnummer: 7311/773

Eine Immobilie von Yellowbird Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	2027
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	147,60 m²
Nutzfläche:	162,28 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 31,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	1.749.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

Valerio-Damiano Stoisser

Yellowbird Immobilienmakler GmbH
Schwindgasse 11/3
1040 Wien

H +43 676 4088885

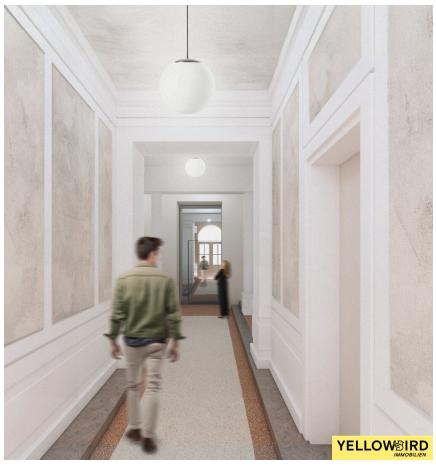
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


YELLOWBIRD
IMMOBILIEN


YELLOWBIRD
IMMOBILIEN


der Vogel
und
die Palme
YELLOWBIRD
YELLOWBIRD
IMMOBILIEN


YELLOWBIRD
IMMOBILIEN


YELLOWBIRD

Palme.
Atelier.Architekt

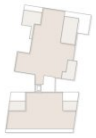
DI GUNTHER PALME ZT GMBH
Gußhausstrasse 14|10
A-1040 Wien

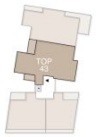
T +43 1 504 56 20
F +43 1 504 56 20-50

atelier@architektpalme.at
www.architektpalme.at











TOP 43

1. Dachgeschoss

Wohnnutzfläche (WNF)	ca.	147,60 m²
Aussenflächen	ca.	14,68 m²
Wohnküche	ca.	89,61 m²
Zimmer	ca.	17,62 m²
Ankleide	ca.	11,70 m²
Bad	ca.	18,82 m²
Vorraum	ca.	6,22 m²
WC mit Vorraum	ca.	3,41 m²
Loggia mit Balkon	ca.	7,91 m²
Balkon	ca.	6,77 m²



YELLOWSIRD IMMOBILIEN

YELLOWSIRD IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

„Unten die Geschichte, oben die Zukunft.“

Diese Wohnung vereint das Beste aus Allen Welten - Ein Altbaugeschoss (Schlafzimmer) und darüber ein DG-Ausbau

Am Rande des Servitenviertels entstehen fünf Dachgeschosswohnungen, die auf einem jahrhundertealten Fundament ein völlig neues Kapitel des Wohnens eröffnen.

Geplant von DI Gunther Palme, gebaut von Swietelsky, vermarktet von Yellowbird Immobilien. Die Liegenschaft im Eigentum einer traditionsreichen Stiftung wird im Zuge des Ausbaus saniert – Bestandspflege, die in Generationen denkt.

Fünf Wohnungen, von der Stadtwohnung bis zum Penthouse mit Dachterrasse, Pool- und Saunaoption. Großzügig, hochwertig, mit Blick über die Dächer Wiens.

Fertigstellung voraussichtlich Q3/2027.

Eine Besichtigung ist nach Absprache jederzeit möglich.

Es steht besteht die Möglichkeit, eine Garage im Nebenhaus anzumieten.

https://rotenloewengasse9.com

ÜBERSICHT DER WOHNUNGEN:

TOP 35: Maisonette - 3.OG+1.DG, WNF: ca. 197,66m2, AF: ca. 31,77m2, Preis: 1.999.999 EUR

TOP 43: 1.DG, WNF: ca. 147,60m2, AF: ca. 14,68m2, Preis: 1.749.000 EUR

TOP 44: 1.DG, WNF: ca. 69,23m2, AF: ca. 9,67m2, Preis: 749.000 EUR

TOP 45: Maisonette - 1.+2.DG, WNF: ca. 214,02m2, AF: ca. 102,05m2, Preis auf Anfrage!

TOP 46: 2.DG, WNF: ca. 194,04m2, AF: ca. 231,71m2, Preis auf Anfrage!

HIGHLIGHTS

- LIFTFAHRT in die WOHNUNG

- EINE EBENE
- knappe 90m2 Wohnbereich ohne Schrägen - LOFT
- Absolute Ruhelage
- KEINE SCHRÄGEN - Große Fensterfronten
- SMARTHOME System
- Beschattung
- TERRASSE auf Wohnebene (OST und SÜD)
- Luftwärmepumpe
- Deckenkühlung - Fussbodenheizung
- Traumhafte Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Absolute Ruhelage - 1 min zu den Öffis

INFOS ZUR WOHNUNG

- STOCKWERK: ALTBAU und DG
- BAUJAHR: 2027

- BEZIEHBAR: Q3 2027
- WOHNFLÄCHE: 147m2
- Loggia: 7,91m2
- Balkon: 6,77m2
- ZIMMER: 2
- WASCHMASCHINENANSCHLUSS: Abstellraum
- LIFT: JA
- TV/INTERNET: JA
- BADEZIMMER: 2
- TOILETTE: 3
- RAUMHÖHE: 2,55m
- HEIZUNG: Luftwärme
- KINDERWAGEN- & FAHRRADABSTELLRAUM: JA im EG
- KELLERABTEIL: JA
- AUSSTATTUNG: lt. Bau und Ausstattung

KOSTEN:

- KAUFPREIS: 1.749.000.- EUR
- BETRIEBSKOSTEN ZZGL. MWST. (INKL. LIFT): wird nachgereicht

NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND:

- **Provision:** 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.
- **Vertragserrichtung:** 1,5 % zzgl. USt. und Barauslagen
- **Vertragsabwicklung gemäß BTVG**
- **Grundbucheintragung:** 1,1 % des Kaufpreises
- **Grunderwerbsteuer:** 3,5 % des Kaufpreises

Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap