Wohnen über den Dächern von Margareten – Dachgeschoss-Erstbezug im sanierten Altbau (Nähe U4)



KI Einrichtungsbeispiel

Objektnummer: 1837/147

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	93,37 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,66
Kaufpreis:	699.000,00 €

Provisionsangabe:

25.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien

T +43 664 3585085
H +43 664 3585085


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN









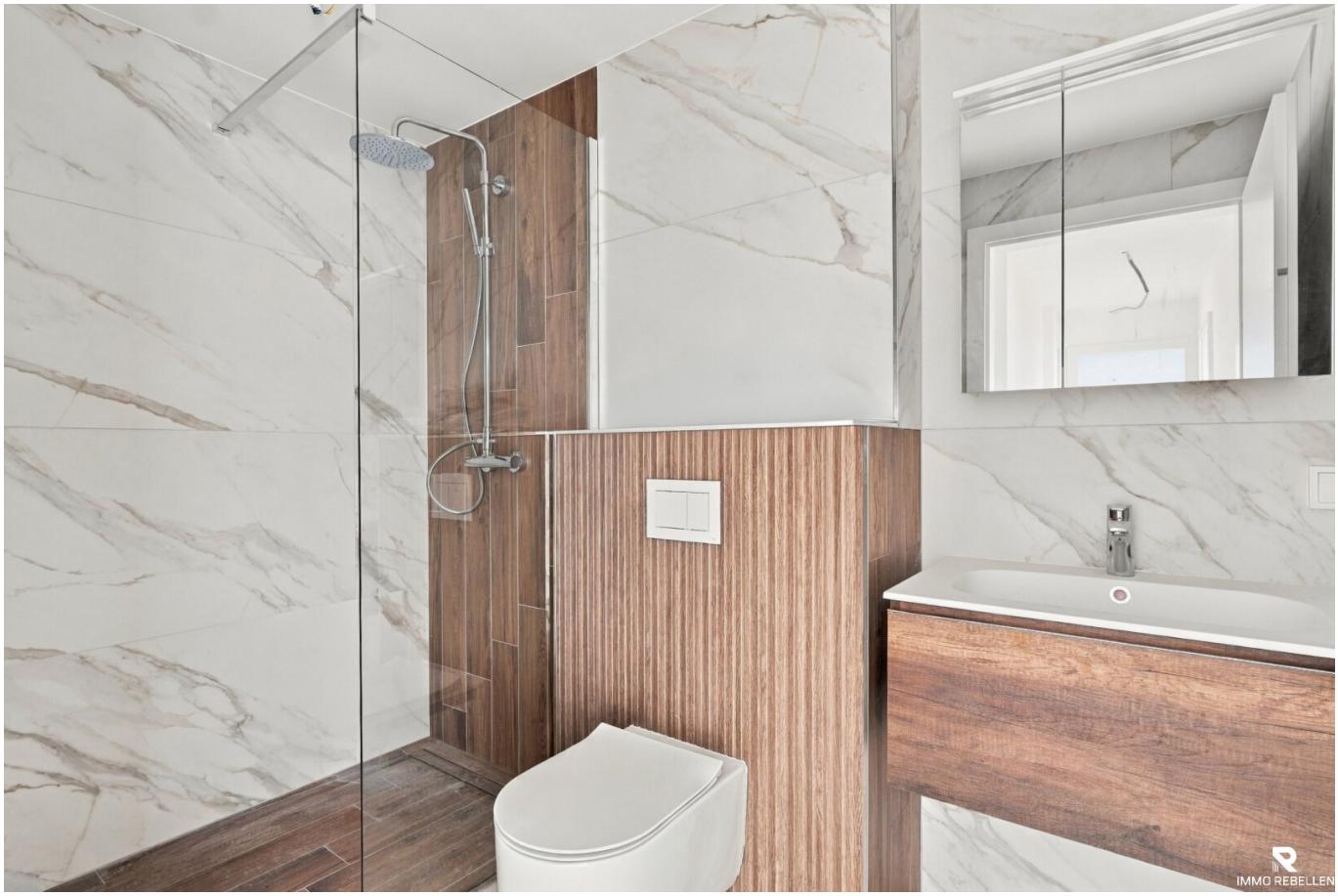




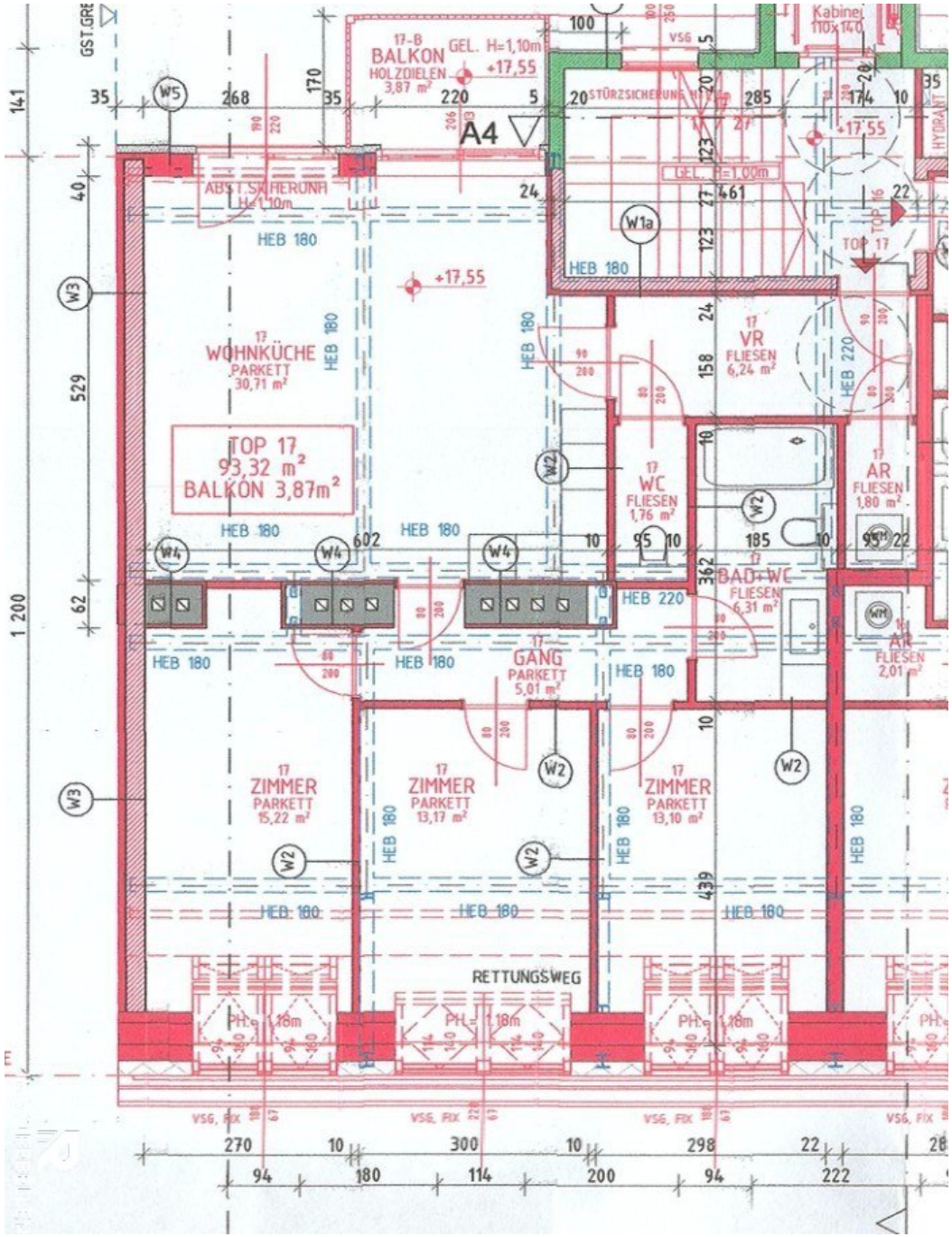

IMMO REBELLEN


IMMO REBELLEN




IMMO REBELLEN




17-B
BALKON
HOLZDIELEN
3,87 m²
GEL. H=1,10m
+17,55
A4
GEL. H=1,00m
ABSTURZSICHERUNG H=1,10m
HEB 180
HEB 220
+17,55
17
WOHNKÜCHE
PARKETT
30,71 m²
TOP 17
93,32 m²
BALKON 3,87m²
17
VR
FLIESEN
6,24 m²
17
WC
FLIESEN
1,76 m²
17
AR
FLIESEN
1,80 m²
17
BAD+WC
FLIESEN
6,31 m²
17
AR
FLIESEN
2,01 m²
17
GANG
PARKETT
5,01 m²
17
ZIMMER
PARKETT
15,22 m²
17
ZIMMER
PARKETT
13,17 m²
17
ZIMMER
PARKETT
13,10 m²
RETTUNGSWEG
W1a
W2
W3
W4
W5
VSG
VSG, FIX
1 200
270
300
298
222

Objektbeschreibung

Mitten in Margareten, in der Einsiedlergasse, entsteht unterm Dach eines **komplett sanierten Wiener Altbaus** etwas ganz Neues: In den obersten Etagen – im 4. Stock sowie im ausgebauten **1. und 2. Dachgeschoss** – warten moderne Eigentumswohnungen im **Erstbezug** auf ihre neuen Bewohnerinnen und Bewohner. Das Haus bringt den Charakter eines klassischen Wiener Zinshauses mit, die Wohnungen dazu alles, was man sich heute wünscht. Schon das hochwertig gestaltete Stiegenhaus mit Holz- und Steinoptik-Verkleidung macht Lust aufs Heimkommen, ein **neuer Personenaufzug** bringt Sie bequem nach oben.

Auch bei der Technik wurde mitgedacht. Eine **Luftwärmepumpe** in Verbindung mit **Fußbodenheizung** sorgt für behagliche Wärme, im Sommer schafft eine **Klimaanlage in jedem Zimmer** angenehme Kühle. Gut gedämmte Fenster mit Mehrfachverglasung und ein solider Schallschutz bringen Ruhe in die Räume. Das Ergebnis: eine **sehr gute Energieeffizienz** – angenehm für das Raumklima und für die laufenden Kosten.

Innen erwarten Sie helle Räume mit **Eichenparkett**, Dachflächenfenster und Gaupen, die viel Tageslicht hereinlassen und den Blick über die Wiener Dächer oder in den grünen Innenhof freigeben. Die Bäder mit Fliesen in Marmoroptik, **bodengleicher Dusche** und Wand-WC sind zeitlos und elegant gestaltet. Jede Wohnung hat ihren **eigenen Balkon** oder eine kleine Terrasse – perfekt für den ersten Kaffee am Morgen.

Zu jeder Wohnung gehört ein **eigenes Kellerabteil**, im Hof gibt es Fahrradhängeparker. Die Wohnungen sind **ab sofort beziehbar** – Sie können also direkt einziehen und sich wohlfühlen.

DIE HIGHLIGHTS

- **Weitblick** über die Wiener Dächer – vom eigenen Sofa aus
- **Licht**, das durch Gaupen und Dachfenster den ganzen Tag hereinströmt
- Warme Füße und kühle Sommernächte: **Wohlfühlklima** zu jeder Jahreszeit
- **Altbauflair** im Haus, ganz neues Wohnen unterm Dach
- Ein Dachgeschoss-**Erstbezug**, in dem man sofort ankommt und sich zuhause fühlt

DIE WOHNUNGEN IM ÜBERBLICK

- 4. Obergeschoß: **3 Zimmer**, ca. 88,76 m², Balkon ca. 4,26 m² – € 659.000
- 1. Dachgeschoß: **3 Zimmer**, ca. 93,37 m², Balkon ca. 3,87 m² – € 699.000
- 2. Dachgeschoß: **2 Zimmer**, ca. 63,62 m², Terrasse ca. 2,15 m² – € 449.000
- 2. Dachgeschoß: **2 Zimmer**, ca. 68,30 m², Terrasse ca. 3,12 m² – € 499.000

DIE WOHNUNG

Dachgeschoss-Erstbezug mit viel Raum – drei Zimmer und eigener Balkon

Die größte Wohnung des Projekts: Im **1. Dachgeschoss** erwarten Sie rund **93,37 m²** Wohnfläche, **drei Zimmer** und ein **eigener Balkon** mit ca. 3,87 m² – alles im Erstbezug.

Diese Wohnung verbindet das besondere Dachgeschoss-Gefühl mit richtig viel Platz. Dachschrägen, Gaupen und Dachflächenfenster geben den Räumen Charakter und holen viel Tageslicht herein – auf über 93 m² bleibt dabei genug Raum für ein großzügiges Wohnen, ein ruhiges Schlafzimmer und ein drittes Zimmer nach Ihren Wünschen.

Vom **eigenen Balkon** aus genießen Sie die Luft über den Dächern von Margareten. Perfekt für alle, die das Leben unterm Dach lieben und dabei keine Kompromisse bei der Größe machen wollen.

DIE AUSSTATTUNG

Heizen & Kühlen: LG-System mit Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung und Klimageräten – im Winter angenehm warm, im Sommer angenehm kühl, auch unterm Dach.

Böden: Echtholzparkett in Wohn- und Schlafräumen, hochwertiges italienisches Feinsteinzeug in Vorraum und Küche; schallgedämmter Estrich.

Bad: Boden und Wände in italienischem Feinsteinzeug, abgetrennte Dusche mit Glaswand, Waschtisch mit Unterschrank und Lade, Spiegelschrank, WC.

Sicherheit: gepanzerte DANA-Eingangstür (Sicherheitsklasse WK2) mit guter Schall- und Wärmedämmung, Video-Gegensprechanlage.

Komfort: Lift, Mehrfachverglasung, leise, schallgedämmte Abwasserleitungen.

DIE HARDFACTS

Projekt: **Wohnen in der Einsiedlergasse**

Top: **17**

Etage: **1. Dachgeschoß**

Wohnfläche: **ca. 93,37 m²**

Zimmer: **3**

Balkon: **ca. 3,87 m²**

Zustand: **Erstbezug**

Fertigstellung: **Herbst 2026**

HWB: **23,5 kWh/m²a (Klasse A)**

fGEE: **0,66 (Klasse B)**

Kaufpreis: **€ 699.000**

Hinweise: Die Visualisierungen sind unverbindliche Symbolbilder. Änderungen in Ausführung und Ausstattung bleiben vorbehalten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

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 <500m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap