Großzügig wohnen über Margareten – 3-Zimmer-Erstbezug mit 89 m² und eigenem Balkon



KI-Visualisierung · Einrichtung & Oberflächen beispielhaft

Objektnummer: 1837/146

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,76 m²
Zimmer:	3
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 23,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,66
Kaufpreis:	659.000,00 €

Provisionsangabe:

23.724,00 € 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


KI-Visualisierung - Einrichtung & Oberflächen beispielhaft











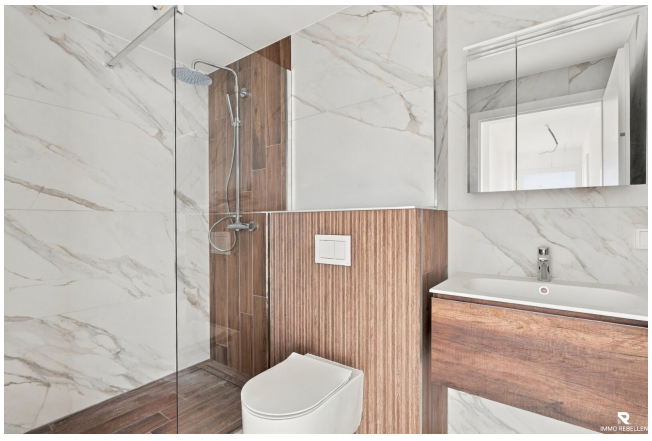



IMMO REBELLEN

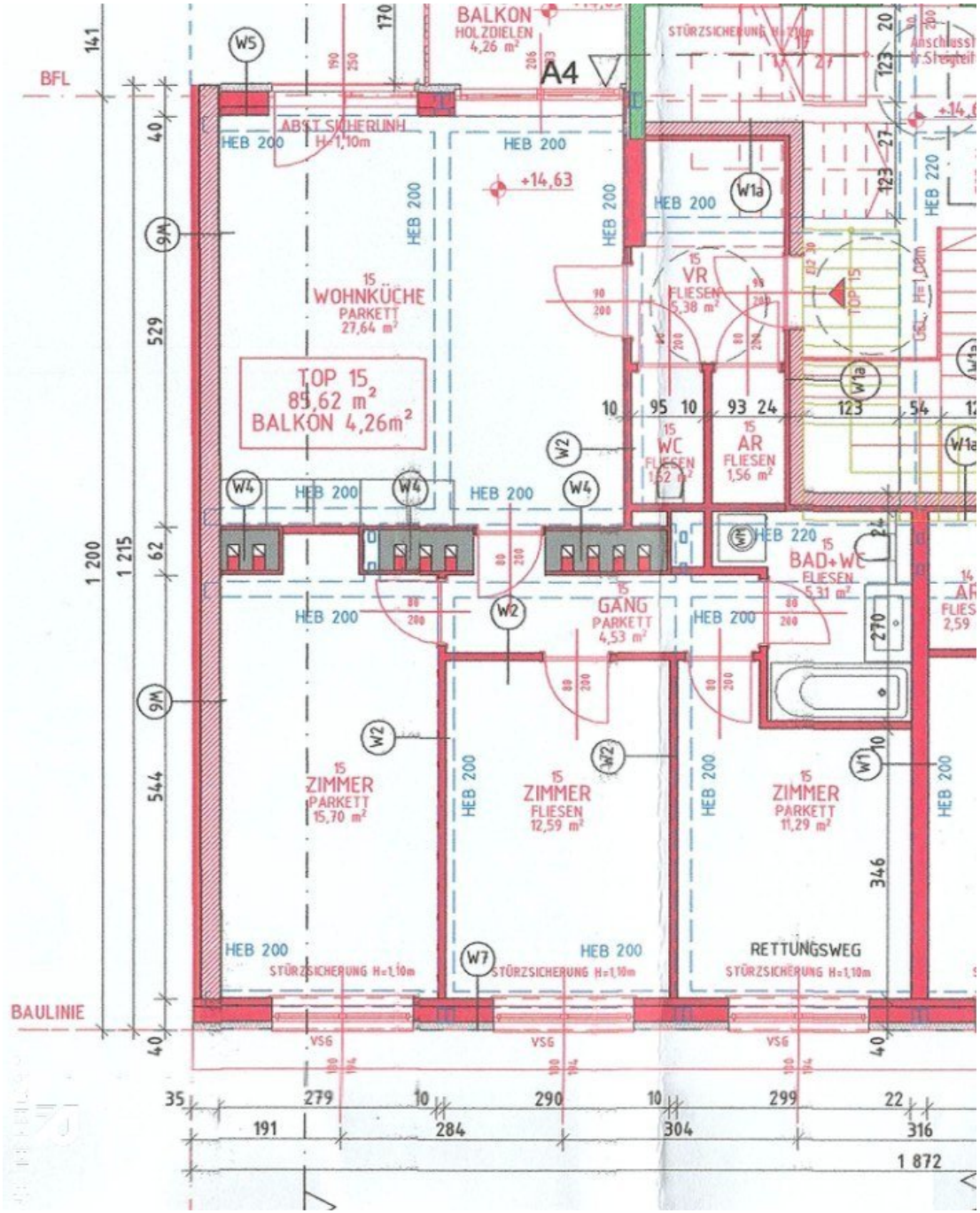











BFL
BALKON
HOLZDIELEN
4,26 m²
A4
STÜRZSICHERUNG H=1,10m
ABST SICHERUNH
HEB 200 H=1,10m
HEB 200
+14,63
HEB 200
HEB 200
W1a
HEB 220
15
WOHNKÜCHE
PARKETT
27,64 m²
15
VR
FLIESEN
5,38 m²
TOP 15
85,62 m²
BALKON 4,26m²
15
WC
FLIESEN
1,52 m²
15
AR
FLIESEN
1,56 m²
W2
W4
W4
W4
HEB 200
HEB 200
HEB 220
15
BAD+WC
FLIESEN
5,31 m²
15
GANG
PARKETT
4,53 m²
HEB 200
HEB 200
W2
W2
W2
W1
15
ZIMMER
PARKETT
15,70 m²
15
ZIMMER
FLIESEN
12,59 m²
15
ZIMMER
PARKETT
11,29 m²
HEB 200
HEB 200
HEB 200
HEB 200
HEB 200
HEB 200
W7
RETTUNGSWEG
STÜRZSICHERUNG H=1,10m
STÜRZSICHERUNG H=1,10m
STÜRZSICHERUNG H=1,10m
BAULINIE
VSG
VSG
VSG
141
40
529
62
544
40
1 200
1 215
346
270
35
279
10
290
10
299
22
191
284
304
316
1 872

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

Großzügiger Erstbezug im 4. Stock – drei Zimmer und eigener Balkon

Platz für alles, was Ihnen wichtig ist: Diese **3-Zimmer-Wohnung** im **4. Stock** bietet rund **88,76 m²** Wohnfläche im Erstbezug und einen **eigenen Balkon** mit ca. 4,26 m².

Mit drei Zimmern auf knapp 89 m² ist diese Wohnung ideal für Paare mit Platzbedarf, eine kleine Familie oder alle, die sich ein Arbeitszimmer wünschen. Wohnen, Schlafen und Arbeiten lassen sich hier angenehm trennen, ohne dass es eng wird.

Der **eigene Balkon** ist Ihr kleiner Freiluftplatz für den Morgenkaffee oder den Feierabend. Im 4. Stock liegen Sie bereits schön über dem Straßenniveau – hell, ruhig und mit dem Lift bequem erreichbar.

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

Top: **15**

Etage: **4. Obergeschoß**

Wohnfläche: **ca. 88,76 m²**

Zimmer: **3**

Balkon: **ca. 4,26 m²**

Zustand: **Erstbezug**

Fertigstellung: **Herbst 2026**

HWB: **23,5 kWh/m²a (Klasse A)**

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

Kaufpreis: **€ 659.000**

Hinweise: Bei den Bildern handelt es sich um Projektbilder – einzelne Bilder können je Wohnung abweichen. Teilweise handelt es sich um Visualisierungen (unverbindliche Symbolbilder); Änderungen in Ausführung und Ausstattung bleiben vorbehalten. Das Projekt ist so gut wie fertiggestellt.

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