



#00010062270006

"Margarete"-Topdachgeschossausbau im Herzen des 5. Bezirks,  
ab 2028 direkt neben der U 2 - nur noch 5 Wohnungen frei

1050 Wien



Kaufpreis: 768.000,00 €

Wohnfläche: 76,80 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

#### IHR BETREUER



Ing. Wolfgang Wagner  
Immobilientreuhänder (Makler)  
Raiffeisen Immobilien Vermittlung  
wolfgang.wagner@riv.at  
+43 664 60 517 517 78





## BESCHREIBUNG

Margarete hat einiges zu bieten!!!!

### Top 40

Die Wohnung befindet sich in der zweiten Ebene des Dachgeschosses und ist annähernd ost-west orientiert.

Man betritt sie über einen Vorraum, von dem aus das WC und das großzügige, fast 34 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer mit offener Küche erreichbar sind.

Vom Wohnzimmer ist der Zugang auf eine hofseitig orientierte Terrasse sowie zum Badezimmer und zwei Schlafräumen möglich.

Über die Terrasse gelangt man mittels einer Wendeltreppe auf die über der Wohnung liegenden 37 m<sup>2</sup> großen Dachterrasse mit traumhaftem Rundblick.

### Das Projekt

Margarete ist ein innovatives Wohnbauprojekt, benannt nach dem Ort seiner Entstehung: dem fünften Wiener Gemeindebezirk Margareten. Im Dachgeschoß eines 1893 errichteten Gründerzeithauses werden nach aktueller und bereits baubewilligter Planung 8 neue Wohnungen auf zwei Ebenen in Leichtbauweise errichtet.

Alle Wohneinheiten verfügen über Freiflächen in Form von Terrassen und sind durch die großen Dachflächenfenster und vertikale Fensterflächen mit dreifach Isolierverglasung lichtdurchflutet, hell und freundlich.

Die Dachflächenfenster mit Markisetten entsprechen ebenfalls modernsten Wohnstandards.

Heizung und Kühlung erfolgen energieeffizient durch eine Wärmepumpe und Fußbodenheizung.

Die Wohnungen werden grundsätzlich belagsfertig übergeben. Auf Wunsch des Käufers ist gegen Aufpreis eine schlüsselfertige Übergabe möglich.

Highlights:

8 Dachgeschoß-Wohnungen  
alle mit Terrassen



1 - 4 Zimmer

33 - 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Kühlung & Heizung mit Wärmepumpe

Ausgezeichnete Infrastruktur und öffentliche Anbindung an U 2 direkt vor der Haustür ab 2028.

Ausstattungsdetails entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Im Zuge des Dachgeschossausbaus wird auch ein Lift über alle Geschosse eingebaut.

Nutzen Sie die jetzt zum Projektstart vorhandene Möglichkeit im Rahmen der statischen und baurechtlichen Gegebenheiten Ihren für Ihre persönlichen Bedürfnisse optimierten Grundriss zu schaffen.

Kaufpreise ab EUR 264.000.--

Projektstart erfolgt, Fertigstellung voraussichtlich Sommer 2025.

Die angezeigten Bilder sind Symbolfotos und zeigen, wie Ihre Traumimmobilie aussehen könnte.



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Vormerkschein erforderlich	Keine
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2023/24
Baustatus	Geplant

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 77 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 43 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	01.02.2023
Gültig bis	31.01.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	28,00
HWB Klasse	 B
fGEE Wert	0,60
fGEE Klasse	 A+

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	3
Etagen	2
Bäder	1
Toiletten	1
Schlafzimmer	2
Terrassen	2



## KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

### BASISKOSTEN

Kaufpreis	768.000,00 € inkl. USt.
-----------	-------------------------

### GESAMTKOSTEN

Gesamtkaufpreis	768.000,00 € inkl. USt.
-----------------	-------------------------

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.
---------------	-------------------

### NEBENKOSTEN

Grunderwerbsteuer	3,5%
-------------------	------

Grundbucheintragung	1,1%
---------------------	------



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Projekt Dachgeschossausbau "Margarete" befindet sich in einer ruhigen Seitengasse in guter Lage des 5. Wiener Gemeindebezirks. Eingebettet zwischen Siebenbrunnenplatz und Einsiedlerpark überzeugt es mit urbanem Lebensgefühl. Hier finden Sie alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Ärzte, Parks, Kulinarik und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung.

In 5 Minuten erreichen Sie die Margaretenstraße. Dort findet man alles zum Shoppen, Schlemmen und Flanieren.

Genießen Sie ein Frühstück im Café Propeller oder stöbern Sie nach Herzenslust in angesagten Vintage Stores. Auch der „Bauch von Wien“, der Naschmarkt, liegt nur wenige Minuten entfernt, ebenso wie das Filmcasino, wo Sie einen charmanten Filmabend im Stil der 50er Jahre genießen können. Sportbegeisterte kommen beim bouldern in der Blockfabrik auf ihre Kosten. Im Frühjahr und Sommer lädt der Gastro-Hotspot „Schloßquadrat“ mit seinen gemütlichen Gastgärten zum Verweilen ein.

Margarete punktet auch mit guter Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Die U4 Stationen Pilgramgasse und Margareten Gürtel liegen jeweils 900 m entfernt, die Autobuslinien 59A und 14 A erreichen Sie in 5 Minuten zu Fuß. Dank der Verlängerung der U-Bahnlinie U2 wird die neue U-Bahn Haltestelle Reinprechtsdorfer Straße ab 2028 in nur 200 m Entfernung zur Verfügung stehen.



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Folder\\_Margarete](#)

[Geschoßplan DG 1](#)

[Geschoßplan DG 2 - 3 Einheiten](#)

[Einrichtungsvorschlag Top 40](#)

