Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

#0001006227

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

1050 Wien

Kaufpreis:	Auf Anfrage
Zimmer:	1

IHR BETREUER

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

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

BESCHREIBUNG

Margarete hat einiges zu bieten!!!!

Margarete ist ein innovatives Wohnbauprojekt, benannt nach dem Ort seiner Entstehung: dem fünften Wiener Gemeindebezirk Margareten. Im Dachgeschoß eines 1893 errichten 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 m² 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.

Drehen Sie an Margaretes Schrauben!

In der derzeitigen Bauphase sind Änderungen des Grundrisses noch möglich!

Kaufpreise ab EUR 264.000.--

Projektstart bereits erfolgt, Fertigstellung voraussichtlich Sommer 2025.

Margarete hat vieles zu bieten:

Preisliste 8 Wohneinheiten von 33,9 m² bis 107,7 m²:

Top 35 - verkauft
67 m² Wohnnutzfläche, Balkon 8,6 m²
Kaufpreis EUR 522.000,--

Top 36 - verkauft
33,9 m² Wohnnutzfläche, Loggia 3,5 m²
Kaufpreis EUR 264.000,--

Top 37a reserviert
41,6 m² Wohnnutzfläche, Loggia 4,1 m²
Kaufpreis EUR 324.000,--

Top 38a
76 m² Wohnnutzfläche, Loggia 6 m²
Kaufpreis EUR 598.000,--

Top 39 reserviert
59 m² Wohnnutzfläche, Balkon 6,2 m²
Kaufpreis EUR 465.000,--

Top 40
76,8 m² Wohnnutzfläche, Terrasse 43,3 m²
Kaufpreis EUR 768.000,--

Top 41
69,2 m² Wohnnutzfläche, Terrasse 43,5 m²
Kaufpreis EUR 698.000,--

Top 42

85,7 m² Wohnnutzfläche, Terrasse 43,9 m²
Kaufpreis EUR 834.000,--

Alternativ bei Ausbaustufe im 2 DG mit nur 2 Wohnungen:

Top 40a
120,5 m² Wohnnutzfläche, 73,6 m² Terrasse
Kaufpreis EUR 1.195.000,--

Top 41a
111,2 m² Wohnnutzfläche, 58 m² Terrasse
Kaufpreis EUR 1.093.000,-

Margarete has a lot to offer!!!!

Margarete is an innovative residential project named after the place where it was built: the fifth district of Margareten in Vienna. In the attic of a Gründerzeit house built in 1893, 8 new apartments are being built on two levels in lightweight construction according to current plans that have already been approved for construction.

All residential units have open spaces in the form of terraces and are flooded with light, bright and friendly due to the large skylights and vertical windows with triple insulated glazing.

The skylights with awnings also meet the most modern living standards.

Heating and cooling are provided energy-efficiently by a heat pump and underfloor heating.

The apartments are generally handed over ready for occupancy. At the request of the buyer, a turnkey handover is possible for an additional charge.

Highlights:

8 attic apartments
all with terraces
1 - 4 rooms
33 - 157 m² living space
Cooling & heating with heat pump

Excellent infrastructure and public connection to U 2 directly in front of the door from 2028.

For equipment details, please refer to the construction and equipment description.

In the course of the attic conversion, an elevator will also be installed over all floors.

Take advantage of the opportunity available now at the start of the project to create your floor plan optimized for your personal needs within the framework of the static and building code conditions.

Turn Margaret's screws!

Purchase price from EUR 264.000.--

Project started, completion expected in summer 2025.

Margarete has a lot to offer:

Price list 8 residential units from 33.9 m² to 107.7 m²:

Top 35 - sold
67 m² usable living space, balcony 8.6 m²
Purchase price EUR 522,000

Top 36 - sold
33,9 m² usable living space, loggia 3,5 m²
Purchase price EUR 264.000

Top 37a - reserved
41.6 m² usable living space, loggia 4.1 m²
Purchase price EUR 324.000

Top 38a
76 m² usable living space, loggia 6 m²
Purchase price EUR 598.000

Top 39 - reserved
59 m² usable living space, balcony 6.2 m²
Purchase price EUR 465.000

Top 40

76,8 m² usable living space, terrace 43,3 m²
Purchase price EUR 768.000

Top 41
69,2 m² usable living space, terrace 43,5 m²
Purchase price EUR 698.000

Top 42
85,7 m² usable living space, terrace 43,9 m²
Purchase price EUR 834.000

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

EINHEITEN

Nummer	Fläche	Zimmer	Preis
Top 41	69,20 m²	2	698.000,00 €
Top 38a	76,00 m²	3	598.000,00 €
Top 42	85,70 m²	3	834.000,00 €
Top 40	76,80 m²	3	768.000,00 €

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

EIGENSCHAFTEN

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

ENERGIEAUSWEIS

Vorhanden

Ausstellungsdatum	01.02.2023
Gültig bis	31.01.2033
HWB-Wert (KWh/m²/a)	28,00
HWB Klasse	B
fGEE Wert	0,60
fGEE Klasse	A+

Bitte entnehmen Sie die Ausstattung der angefügten Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN

GESAMTKOSTEN

Kaufprovision	3% zzgl. 20% USt.

NEBENKOSTEN

Vertragserrichtung	1,8 % zzgl. 20% Ust. und Barauslagen
Grunderwerbsteuer	3,5%
Grundbucheintragung	1,1%

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

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 bouldnern 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 Margaretengürtel 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.

Raiffeisen Immobilien
Ganz bei Ihnen

GALERIE

LINKS UND DOWNLOADS

Detailinformationen

Folder_Margarete

Geschoßplan DG 1

Geschoßplan DG 2 - 3 Einheiten