



#0001006240

## Margarete Top 40a

1050 Wien



Kaufpreis: 1.195.000,00 €

Wohnfläche: 120,50 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

### IHR BETREUER



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





## BESCHREIBUNG

Margarete hat vieles zu bieten!!

### Top 40a

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 59 m<sup>2</sup> große lichtdurchflutete Wohnzimmer mit offener Küche erreichbar sind.

Vom Wohnzimmer ist der Zugang zum Badezimmer und drei Schlafräumen möglich.

Von zwei Schlafräumen aus ist eine hofseitige Terrasse erreichbar, einer der Schlafräume ist als Masterbedroom mit eigenem Badezimmer gestaltet.

Über den Vorraum gelangt man mittels einer Wendeltreppe auf die über der Wohnung liegenden ca. 58 m<sup>2</sup> große 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 8 neue Wohnungen auf zwei Ebenen in Trockenbauweise errichtet.

Alle Wohneinheiten verfügen über Freiflächen in Form von Terrassen und sind durch die großen Dachflächenfenster lichtdurchflutet und hell.

Diese entsprechen mit ihrer dreifach isolierten Verglasung samt Markisetten modernsten Wohnstandards. Heizung und Kühlung erfolgen energieeffizient durch eine Wärmepumpe (Fußbodenheizung).

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

Highlights:

8 Dachgeschoß-Wohnungen  
alle mit Terrasse



1 - 4 Zimmer

33 - 157 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Kühlung & Heizung mit Wärmepumpe

Ausgezeichnete Infrastruktur und öffentliche Anbindung durch U 2 Station vor der Haustüre ab 2028

Kaufpreise ab € 264.000,00

Drehen Sie an Margaretes Schrauben!

Projektstart voraussichtlich Herbst 2023, Fertigstellung voraussichtlich Sommer 2025.

Margarete hat vieles zu bieten:

Preisliste 8 Wohneinheiten von 33,9 m<sup>2</sup> bis 107,7 m<sup>2</sup>:

Top 35

67 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, Balkon 8,6 m<sup>2</sup>

Kaufpreis EUR 522.000,--

Top 36

33,9 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, Loggia 3,5 m<sup>2</sup>

Kaufpreis EUR 264.000,--

Top 37a

41,6 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, Loggia 4,1 m<sup>2</sup>

Kaufpreis EUR 324.000,--

Top 38a

76 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, Loggia 6 m<sup>2</sup>

Kaufpreis EUR 598.000,--

Top 39

59 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, Balkon 6,2 m<sup>2</sup>

Kaufpreis EUR 465.000,--

Top 40

76,8 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, Terrasse 43,3 m<sup>2</sup>

Kaufpreis EUR 768.000,--



Top 41

69,2 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, Terrasse 43,5 m<sup>2</sup>

Kaufpreis EUR 698.000,--

Top 42

85,7 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, Terrasse 43,9 m<sup>2</sup>

Kaufpreis EUR 834.000,--

Alternativ bei Ausbaustufe im 2 DG mit nur 2 Wohnungen:

Top 40a

120,5 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 73,6 m<sup>2</sup> Terrasse

Kaufpreis EUR 1.195.000,--

Top 41a

111,2 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, 58 m<sup>2</sup> Terrasse

Kaufpreis EUR 1.093.000,-



## AUSTATTUNG UND EIGENSCHAFTEN

### EIGENSCHAFTEN



Objektkategorie	Dachgeschosswohnung
Nutzung	Wohnen
Vermarktungsart	Kauf
Eigentumsform	Wohnungseigentum in Gründung
Baujahr	2024
Baustatus	Geplant

### FLÄCHEN

Wohnfläche	ca. 121 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche	ca. 74 m <sup>2</sup>

### ENERGIEAUSWEIS

#### *Vorhanden*

Ausstellungsdatum	02.12.2023
Gültig bis	01.12.2033
HWB-Wert (KWh/m <sup>2</sup> /a)	68,20
HWB Klasse	 C
fGEE Wert	1,45
fGEE Klasse	 C

### AUFTEILUNG

Gesamtzimmeranzahl	4
Etagen	2
Bäder	2
Toiletten	2
Schlafzimmer	3
Terrassen	3

**KOSTEN UND FINANZIELLE INFORMATIONEN****BASISKOSTEN**

Kaufpreis	1.195.000,00 € inkl. USt.
-----------	---------------------------

**GESAMTKOSTEN**

Gesamtkaufpreis	1.195.000,00 € inkl. USt.
-----------------	---------------------------

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

**NEBENKOSTEN**

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

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



## LAGE UND UMGEBUNG

Das Projekt 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.

Margarete punktet mit guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die U4 Stationen Pilgramgasse

und Margaretenzügel 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 nur 200 m entfernt sein.

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.

Mit den Öffis erreichen Sie in 10 Minuten 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.



## GALERIE



## LINKS UND DOWNLOADS

[Detailinformationen](#)

[Einrichtungsvorschlag Top 40 a](#)

[Geschoßplan DG 2 Ausbaustufe 2 Wohnungen](#)

[Folder\\_Margarete](#)

