

Luxuriöse, lichtdurchflutete Dachgeschoß-Maisonette mit 2 großzügigen Terrassen



Objektnummer: 20322
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siebenbrunnengasse 65
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	119,96 m²
Nutzfläche:	170,35 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,50 kWh / m² * a
Kaufpreis:	1.400.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Petra Krapfenbauer

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien









3SI MAKLER



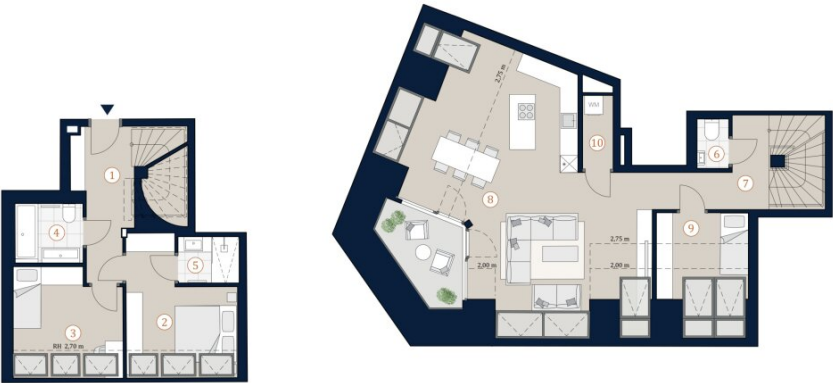
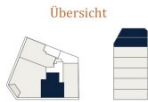
3SI MAKLER

Siebenbrunnengasse 65
1050 Wien

Top 24 • 1. & 2. Dachgeschoß

Wohnfläche	119,96 m ²
Terrasse	10,47 m ²
Dachterrasse	39,92 m ²

1	Vorraum	8,08 m ²
2	Zimmer 1	13,36 m ²
3	Zimmer 2	11,88 m ²
4	Bad 1	4,19 m ²
5	Bad 2	3,01 m ²
6	WC 1	1,65 m ²
7	Gang	6,73 m ²
8	Wohnküche	55,76 m ²
9	Zimmer 3	11,28 m ²
10	AR	2,47 m ²



1. Dachgeschoß

2. Dachgeschoß



Dachterrasse



Objektbeschreibung

Wo Lebensfreude zuhause ist

Inmitten von Margareten erhebt sich Vivienne – der Inbegriff stilbewussten Wohnens und purer Lebensfreude. Zeitlos, elegant und voller Elan präsentiert sich der revitalisierte Wiener Altbau in der Siebenbrunnengasse 65 im Herzen des 5. Bezirks. Seine Architektur ist so grandios und lebendig wie Wien selbst. Strategisch zwischen dem urbanen Treiben und dem idyllischen Einsiedlerpark gelegen, vereint die Lage urbanen Charme mit erholsamen Rückzugsorten. Angereichert durch ein vielfältiges Gastronomie-Angebot und erstklassige Verkehrsanbindungen, pulsiert in Margareten das Leben. Mit Vivienne entsteht ein Zuhause, das den Herzschlag der Stadt in jeder Ecke spürbar werden lässt.

Wo Vielfalt floriert

Vivienne steht für exklusives Wohnen in einer zentralen und lebendigen Lage Wiens. Ein entspannter Bummel führt Sie entlang der neu gestalteten Reinprechtsdorfer Straße, wo imposante Bäume und üppige Grünanlagen das Auge erfreuen. Erstklassige Nahversorgung, vielfältige Geschäfte und Oasen der Ruhe, hervorgehoben durch gemütliche Sitzmöglichkeiten und erfrischende Wasserspiele, schmücken das Umfeld. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Kindergärten liegen in greifbarer Nähe. Das Viertel profitiert von zahlreichen Buslinien, zentrale Anlaufpunkte sind bequem zu Fuß zu erreichen. Ab 2028 setzt die U2-Station Reinprechtsdorfer Straße einen weiteren Akzent in puncto Mobilität. In nur zwei Minuten erreichen Sie dann die Station Pilgramgasse und in weniger als sieben Minuten das Schottentor. Margareten präsentiert sich als Synthese von urbanem Chic und täglichem Wohlbefinden.

Top 24 - 1.Dachgeschoß

Diese luxuriöse 4-Zimmer-Maisonette überzeugt mit ihrem durchdachten Grundriss zur Gänze. Im 1. Dachgeschoß, dem Eingangsbereich dieser Traumwohnung, befinden sich die lichtdurchfluteten Nord-Westseitig ausgerichteten Schlafzimmer, welche jeweils über ein eigenes Badezimmer verfügen. Die Nassräume sind mit hochwertigem Feinsteinzeug und Markenarmaturen ausgestattet. Im Eingangsbereich befindet sich zudem das getrennt begehbare WC.

Über eine geräumige Wendeltreppe gelangt man in das 2. Dachgeschoß - dem weitläufigen Wohnraum dieser einladenden Maisonette, welche Dank Ihrer Ausrichtung im Eck des

Zinshauses den Lichteinfall aus allen Himmelsrichtungen genießt. Hier können Sie sich und Ihren Wohnraum auf ca. 56 m² verwirklichen. Wer das Geschehen in der Stadt auf der privaten Terrasse beobachten möchte, kann es sich auf der von der Wohnküche aus auf die nord- westseitig ausgerichtete Terrasse gemütlich machen. Des Weiteren verfügt das 2. Dachgeschoß über ein weiteres Schlafzimmer, ein WC und einen praktischen Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Über eine weitere, außenliegende Wendeltreppe gelangt man auf die eigene Dachterrasse - von welcher aus Sie einen einmaligen Blick über die lebenswerteste Stadt der Welt genießen können, bis in die grünen Weinberge.

Diese hochwertige Dachgeschoß-Maisonette bietet Vielfältige Nutzungs- und Verwirklichungsmöglichkeiten. Verleihen Sie der Traumwohnung Ihre persönliche Signatur.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- separates WC
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer 1
- Badezimmer 2
- Wohnküche
- Gäste WC
- Zimmer
- Abstellraum

- Terrasse
- Dachterrasse

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Engindeniz Rechtsanwälte, Marc-Aurel-Straße 6/5, 1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. Barauslagen und Beglaubigung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m
Apotheke <250m
Klinik <800m
Krankenhaus <900m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <200m
Universität <875m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <1.150m

Sonstige

Geldautomat <225m
Bank <225m
Post <475m
Polizei <625m

Verkehr

Bus <175m
U-Bahn <350m
Straßenbahn <450m
Bahnhof <625m
Autobahnanschluss <3.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap