Lichtdurchflutete 3-Zimmer-Erstbezugswohnung mit hofseitiger Freifläche

Objektnummer: 19796

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Siebenbrunnengasse 65
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,91 m²
Nutzfläche:	68,86 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 96,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	523.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

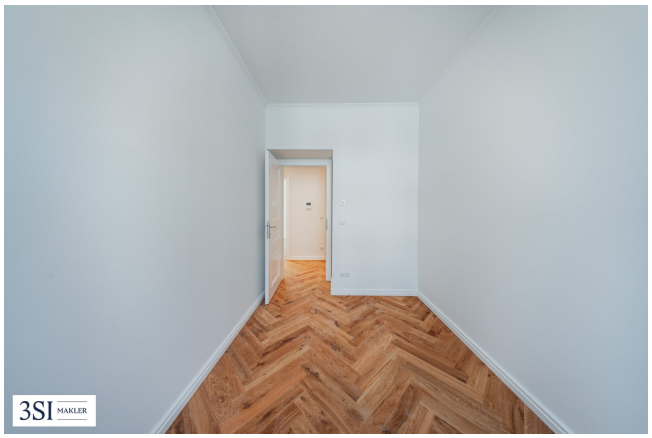
T +43 1 607 58 58 - 80

3SI IMMO GROUP
SOMMERAKTION!
GRATIS KÜCHE BEIM KAUF AUSGEWÄHLTER 3SI WOHNUNGEN!
Ihre Traumwohnung mit gratis Küche!*
Beim Kauf einer ausgewählten 3SI-Wohnung schenken wir Ihnen eine hochwertige Küche.
3SI MAKLER
gen und Informationen: www.3si.at/kuechenaktion

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

BAUTRÄGER
CÄSAR® 2024
DER IMMOBILIENPREIS
3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

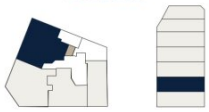
Siebenbrunnengasse 65
1050 Wien

Top 7 · 1. Obergeschoß

Wohnfläche	**65,91 m²**
Loggia	**2,95 m²**

1	Vorraum	8,44 m²
2	Wohnküche	23,67 m²
3	Zimmer 1	12,12 m²
4	Zimmer 2	15,70 m²
5	Bad	4,38 m²
6	WC	1,60 m²

Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

A4 | M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: April 2024

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.

Beim Kauf dieser ausgewählten 3SI-Wohnung erhalten Sie eine hochwertige Küche – geschenkt!

***Bedingungen und Informationen:** www.3si.at/kuechenaktion

Top 7 - 1. Obergeschoß

Diese moderne 3-Zimmer-Wohnung überzeugt mit ihrem durchdachten Grundriss zur Gänze. Die Wohnküche und ein Schlafzimmer sind östlich ausgerichtet. Vom Vorraum aus lassen sich alle Räume zentral begehen. Die Nassräume sind mit hochwertigem Feinsteinzeug und Markenarmaturen ausgestattet. Das Badezimmer beinhaltet eine moderne Walk-In Dusche,

sowie ein Handwaschbecken und einen Waschmaschinenanschluss. Straßenseitig ausgerichtet sind die offene Wohnküche, sowie das kleinere der beiden Schlafzimmer. Der "Masterbedroom", mit praktischer Nische für einen Kasten und eigener Loggia zeigt zur Gänze westlich in den absolut ruhigen Innenhof.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum mit Garderobenbereich
- separate Toilette mit Handwaschbecken
- offene Wohnküche (ohne Küche, nur Anschlüsse vorbereitet)
- Zimmer
- Zimmer mit Loggia
- Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss

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 BGBI. 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