

**VIEVIENNE - Altbaucharme pur: 3 Zimmer mit Loggia und großzügigem Wohngefühl**



250115\_003

**Objektnummer: 4724/11871**

**Eine Immobilie von OPTIN Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 96,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,42
<b>Kaufpreis:</b>	510.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% zuzüglich Ust.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) David Breitwieser**

OPTIN Immobilien GmbH  
Mariahilfer Straße 17/7  
1060 Wien

T +43 1 934 69 60-202  
H +43 664 173 58 56















**INFINA**  
Die Wohnbau-Finanz-Experten



Ihr Weg zur besten Finanzierung

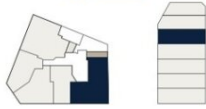
Siebenbrunnengasse 65  
1050 Wien

Top 18 · 4. Obergeschoß

**Wohnfläche** 57,12 m<sup>2</sup>  
**Loggia** 4,85 m<sup>2</sup>

1	Vorraum	10,75 m <sup>2</sup>
2	Wohnküche	17,66 m <sup>2</sup>
3	Zimmer 1	10,80 m <sup>2</sup>
4	Zimmer 2	11,52 m <sup>2</sup>
5	Bad	4,85 m <sup>2</sup>
6	WC	1,54 m <sup>2</sup>

### Übersicht



Bei Immobilien zu Hause.  
Seit 3 Generationen.



A4 | M 1:100



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: Mai 2024

## Objektbeschreibung

VIVIENNE positioniert sich inmitten von Margareten und repräsentiert stilvolles Wohnen und reine Lebensfreude. Der wiederbelebte Wiener Altbau in der Siebenbrunnengasse 65 im Herzen des 5. Bezirks zeigt sich zeitlos, elegant und voller Elan. Seine Bauweise ist ebenso beeindruckend und lebendig wie die von Wien. Die Lage befindet sich strategisch zwischen dem geschäftigen Stadtleben und dem malerischen Einsiedlerpark und verbindet urbanen Charme mit erholungsreichen Rückzugsorten. In Margareten gibt es eine Vielzahl von Restaurants und erstklassigen Verkehrsanbindungen, die das Leben anregen.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap