

**"Margarete"-Topdachgeschossausbau im Herzen des 5.
Bezirks, ab 2030 direkt neben der U 2 - nur noch 5
Wohnungen frei**



Ansicht Dachgeschoss (Symbolbild)

Objektnummer: 00010062270008

Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2023/24
Wohnfläche:	85,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,60
Kaufpreis:	834.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Wolfgang Wagner

Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1
1020 Wien

T +43517517
H +436646051751778





Objektbeschreibung

Margarete hat einiges zu bieten!!!!

Top 42

Die Wohnung befindet sich in der zweiten Ebene des Dachgeschosses und ist annähernd westseitig orientiert.

Man betritt sie über einen Vorraum, von dem aus das WC, das Badezimmer, das großzügige, lichtdurchflutete und fast 46 m² große Wohnzimmer mit offener Küche sowie zwei Schlafräume erreichbar sind.

Über den Vorraum gelangt man mittels einer Wendeltreppe auf die über der Wohnung liegenden ca. 34 m² 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 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 2030.

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.

Kaufpreise ab EUR 264.000.--

Projektstart erfolgt, Fertigstellung voraussichtlich Sommer 2025.

Die angezeigten Bilder sind **Symbolfotos** und zeigen, wie Ihre Traumimmobilie aussehen könnte.