

## **Altbau trifft Moderne – Exklusive Dachwohnungen im 9. Bezirk**



Wohnung

**Objektnummer: 3056\_1763**

**Eine Immobilie von ImmoTrading GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Baujahr:</b>	2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### **Maria Kohler**

ImmoTrading GmbH  
Kärntner Ring 5-7  
1010 Wien

H +43 664 158 5055

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









Dachgeschoss 1

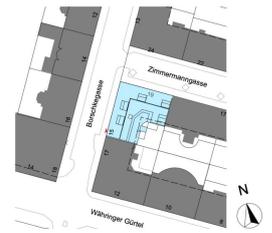
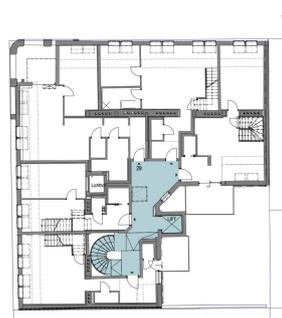
Wohnen und Außenhof	64,80 m²
Terrasse	7,89 m²

DAS IST EINE UNVERBÄNDLICHE PLANKARTE. INFOLGE BEIWEILIGER AUFLAGEN, VERÄNDERUNGEN ODER KONKRETER VERHÄLTNISSE KANN ES ZU ABWEICHUNGEN WÄHREND DER BAUFÜHRUNG KOMMEN. DIE EINGETRAGENEN GRÖßEN SIND NUR EIN SCHÜTZER UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

### VERKAUFSPLAN

Borschkegasse 15\_1090\_Wien  
TOP 29 DG1

M 1:100



DAS IST EINE UNVERBÄNDLICHE PLANKARTE. INFOLGE BEIWEILIGER AUFLAGEN, VERÄNDERUNGEN ODER KONKRETER VERHÄLTNISSE KANN ES ZU ABWEICHUNGEN WÄHREND DER BAUFÜHRUNG KOMMEN. DIE EINGETRAGENEN GRÖßEN SIND NUR EIN SCHÜTZER UND SIND NICHT TEIL DER AUSFÜHRUNG.

### VERKAUFSPLAN

Borschkegasse 15\_1090\_Wien  
Übersichtsplan DG1

M 1:200

## Objektbeschreibung

Im Herzen der Josefstadt – eingebettet zwischen dem AKH, dem Zimmermannplatz und dem St. Anna Kinderspital – entsteht ein außergewöhnliches Dachgeschossprojekt in einem markanten Eckhaus mit historischer Fassade. Dieses architektonische Schmuckstück vereint Wiener Altbauflair mit modernstem Wohnkomfort – für Menschen mit Sinn für Qualität, Stil und Beständigkeit.

Fünf hochwertig ausgestattete Erstbezugwohnungen bieten Raum für persönliche Entfaltung – sei es zur Eigennutzung oder als renditestarkes Investment in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens.

### WOHNKONZEPT – INDIVIDUELL & DURCHDACHT

1 Etagenwohnung im 1. Dachgeschoss  
4 elegante Maisonetten auf zwei Ebenen (1. + 2. DG)  
Wohnflächen von ca. 64 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup>  
Flexible Grundrisse mit 2 bis 4 Zimmern  
Großteils mit Balkon oder Terrasse – für entspannte Ausblicke über die Dächer der Stadt

### AUSSTATTUNG – MODERNER KOMFORT TRIFFT KLASSIK

Hochwertiger Eichenparkett in eleganter Ausführung  
Fußbodenheizung mittels zeitgemäßer Luft-Wärmepumpe  
Klimaanlage für angenehme Temperaturen – auch im Sommer  
Stilvolle Bäder mit Regendusche oder freistehender Wanne  
Großformatige Fliesen & Designarmaturen führender Marken  
Einbruchhemmende Eingangstüren (KUNEX WK3)  
Flächenbündige Innentüren und moderne Fenstersysteme von JOSKO mit elektrischen Raffstores  
Elektrische Dachflächenfenster (ROTO) mit integrierter Beschattung  
Smart-Home-System für die zentrale Steuerung von Licht, Temperatur und Beschattung  
Terrassen mit Glasgeländern & Feinsteinzeug in Holzoptik  
Großzügige Raumaufteilung mit klarem Fokus auf Wohnqualität  
Neubau im Dachgeschoß mit freier Vermietbarkeit

### LAGE – ZENTRAL, URBAN, LEBENSWERT

Der achte Bezirk zählt zu den begehrtesten Wohnlagen Wiens – ruhig und doch zentral. Die perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr, die Nähe zu medizinischen Einrichtungen, Schulen, Cafés und kulturellen Hotspots macht diesen Standort besonders attraktiv – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Dank ausgewiesener Umsatzsteuer und Nettopreis eignet sich das Projekt ideal für die langfristige Vermietung.

Kaufbedingungen:

Kaufpreis: 649 000 Euro

Maklerprovision: 3% vom Kaufpreis, zzgl. 20% UstAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Klasse Hei B

zwärmebe

darf:

Klasse B

Faktor Ge

samtenerg

ieeffizienz: