NEU! • SIEBENBRUNNENPLATZ • ERSTBEZUG • EXKLUSIVE 3–4 ZIMMER-WOHNUNGEN • BALKON/TERRASSE • KLIMAANLAGE • TOP-AUSSTATTUNG • 1050 WIEN



Objektnummer: 27417

Eine Immobilie von TRISTAR Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich PLZ/Ort: 1050 Wien Bauiahr: 1900

Baujahr: 1900
Zustand: Erstbezug
Alter: Altbau

Wohnfläche: 93,37 m²
Gesamtfläche: 97,00 m²
Zimmer: 4

Bäder: 1
WC: 2
Balkone: 1

Heizwärmebedarf: B 27,40 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A+ 0,66 **Kaufpreis:**759.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



TRISTAR Immobilien

TRISTAR Immobilien Am Hof 5 Top 10 1010 Wien

























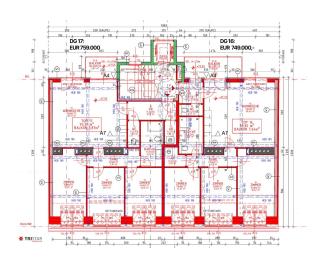










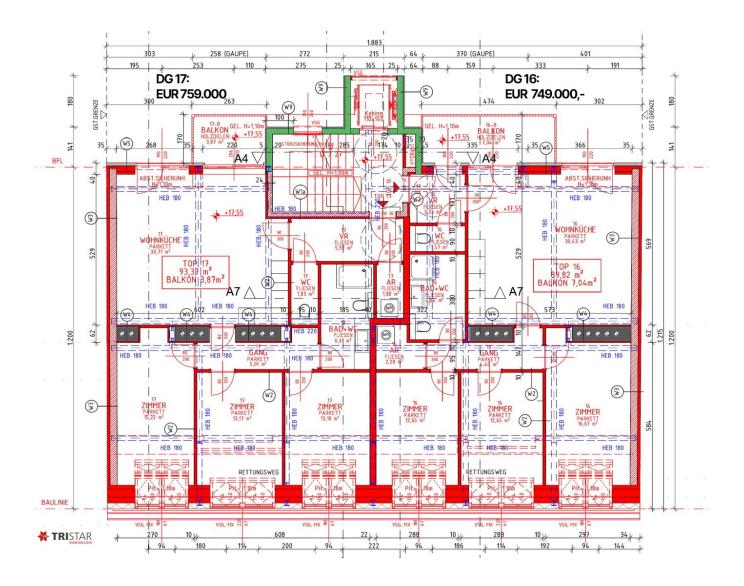




* TRISTAR









TRISTAR



Objektbeschreibung

PROJEKT:

Auf einem wunderschönen Altbau unweit des Siebenbrunnenplatzes entstehen aktuell drei neu errichtete Stockwerke (4.–6. Stock), die jeweils zwei großzügige Wohnungen mit hochwertiger, schlüsselfertiger Ausstattung bieten. Im Zuge der Aufstockung wird das Gebäude umfassend modernisiert (Aufzug, Stiegenhaus, Fassade, Balkone, Keller) und technisch sowie optisch auf einen zeitgemäßen Standard gebracht.

Im 4. Stock und im 1. Dachgeschoss entstehen großzügige 4-Zimmer-Wohnungen mit Balkonen, im 2. Dachgeschoss 3-Zimmer-Wohnungen mit Terrassen.

Die Wohnungen befinden sich derzeit im Bau. Planmäßige Fertigstellung / geplanter Bezug: bis 01.03.2026.

LAGE:

Die Lage überzeugt durch eine ideale Kombination aus urbanem Flair, hervorragender Nahversorgung, zahlreichen Grünflächen und charmanten Lokalen, ergänzt durch eine exzellente Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Ein umfangreiches Lageexposé (50 Seiten) steht nach Eingang Ihrer Anfrage zum Download zur Verfügung.

VERFÜGBARE WOHNUNGEN:

4. STOCK:

- **Top 14** 4 Zimmer | ca. 86,50 m² WNFL + Balkon ca. 8 m² | EUR 719.000
- Top 15 4 Zimmer | ca. 101 m² WNFL + Balkon ca. 4,50 m² | EUR 819.000

STOCK (DG 1):

- **DG 16** 4 Zimmer | ca. 90 m² WNFL + Balkon ca. 7 m² | EUR 749.000
- **DG 17** 4 Zimmer | ca. 93 m² WNFL + Balkon ca. 4 m² | EUR 759.000

STOCK (DG 2):

• DG 18 - 3 Zimmer | ca. 68,30 m² WNFL + Terrasse ca. 3,12 m² | EUR 599.000

• DG 19 - 3 Zimmer | ca. 63,19 m² WNFL + Terrasse ca. 2,15 m² | EUR 549.000

AUSSTATTUNG UND FERTIGSTELLUNGSGRAD DER WOHNUNGEN:

- Boden Zementestrich mit Schalldämmung und Fußbodenheizung; Flur, Küchenbereich und Heizraum mit Thermokeramik; übrige Räume mit hochwertigem Parkett
- Wände Gipskartonsystem KNAUF
- **Decken** Gipskartonsystem KNAUF
- Jalousien außenliegende Rollläden mit Solarantrieb in den Wohnungen des obersten Stockwerks
- Bodenbeläge in Fluren und Küchenbereichen hochwertiges italienisches Feinsteinzeug, in Wohn- und Schlafräumen Echtholzparkett
- Elektrische Installation montierte Schalttafel mit Sicherungen, FI-Schutzschalter, Schaltern und Steckdosen Schrack Visio 55, Lampenfassungen an allen Lichtauslässen
- Niedrigstrominstallation integrierte Video-Gegensprechanlage
- Sanitärinstallation vertikale Steigleitungen aus VALSIR BLACKFIRE mit Absperrhähnen; horizontale Leitungen aus VALSIR BLACKFIRE mit Endstopfen; Abwassersystem aus schallgedämmten Rohren
- Klimasystem installiertes LG-System mit Wärmepumpenaggregat, Fußbodenheizung, Klimageräten und Boiler
- WC Wände mit KNAUF verkleidet; Boden und Wände mit hochwertigen Belägen; Ausstattung aus hochwertiger Keramik – wandhängendes Waschbecken mit FIMA MAST Washbasin Standard sowie Monoblock-WC
- Badezimmer Wände mit KNAUF verkleidet; Boden- und Wandbeläge aus hochwertigem italienischem Feinsteinzeug; Ausstattung aus hochwertiger Keramik – Arbeitsplatte mit gegossenem Waschbecken, Unterschrank mit Schublade, abgetrennter Duschbereich mit Trennwand, montierte Armaturen und Duschmischer hoher Qualität, Spiegelschrank und Monoblock-WC
- Innentüren DANA
- **Eingangstüren** gepanzerte DANA-Türen, Sicherheitsklasse WK2, hoher Schall- und Wärmedämmungsgrad, Edelstahlgriffe, Spione, Zylinder und Schutzbeschläge
- Terrassen struktureller Bodenbelag aus Feinsteinzeug, Doppelboden-Decking-System, integrierte Beleuchtungselemente
- Außengeländer Edelstahlgeländer mit Handlauf, gefertigt aus hochwertigem

TECHNISCHE EIGENSCHAFTEN DES GEBÄUDES:

- Moderne Fassade mit hohem Energieeffizienzkoeffizienten
- Schall- und Dampfdämmung sowie Fußbodenheizung auf jeder Etage
- Aluminiumfenster ELVIAL der höchsten Klasse exzellenter Schallschutz, Stabilität und Sicherheit sowie Wasser- und Luftdichtheit
- Dachwohnungen mit VELUX-Fenstern und außenliegenden Rollläden mit Solarantrieb
- Außengeländer aus Edelstahl mit Handlauf, galvanisch verzinkt
- Elektrischer Aufzug OTIS
- Innentüren DANA
- Eingangstüren DANA, gepanzert, Sicherheitsklasse WK2, hoher Schall- und Wärmedämmungsgrad, Edelstahlgriffe, Türspione, Schließzylinder und Schutzbeschläge
- Luxuriöse Bodenbeläge in den allgemeinen Bereichen Naturstein
- Terrassen mit hochwertigem italienischem Feinsteinzeug, verlegt auf Decking-System
- Wandverkleidung der allgemeinen Teile LAMINAM
- Integriertes Klimasystem mit Wärmepumpenaggregat, Boiler und elektrischen Klimageräten mit hoher Energieeffizienz und niedrigem Geräuschpegel
- Elektrische Installation Hauptschalttafel, Verteilertafeln, Schalter und Steckdosen Schrack Visio 55
- Videosprechanlage mit Überwachungssystem
- Vollständig installierte Sanitäranlagen

Alle verwendeten Materialien entsprechen der Energieeffizienzklasse A, sind
österreichischer Herkunft und verfügen über Zertifikate für Entflammbarkeit und
Qualität.

PROVISION

3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

NEU! • SIEBENBRUNNENPLATZ • ERSTBEZUG • EXKLUSIVE 3–4
ZIMMER-WOHNUNGEN • BALKON/TERRASSE • KLIMAANLAGE • TOP-AUSSTATTUNG
• 1050 WIEN

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.