

# **"Margarete" Top Dachgeschossausbau belagsfertig hergestellt**



Ansicht Dachgeschoss (Symbolbild)

**Objektnummer: 00010062270003**

**Eine Immobilie von Raiffeisen Immobilien Vermittlung**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024/25
<b>Wohnfläche:</b>	39,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,60
<b>Kaufpreis:</b>	324.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises plus 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

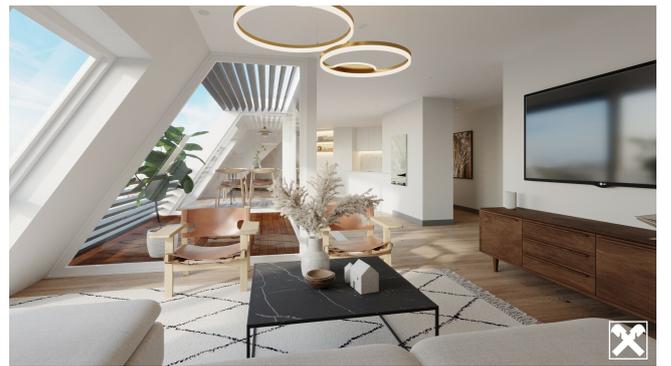


### Ing. Wolfgang Wagner

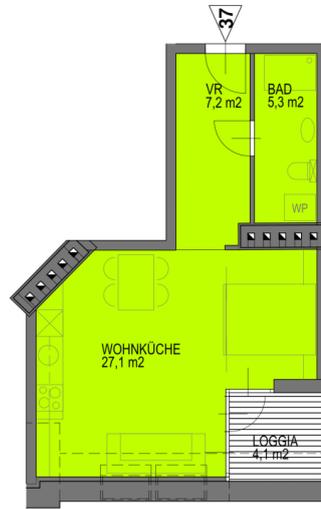
Raiffeisen Immobilien Vermittlung Ges.m.b.H  
Friedrich-Wilhelm-Raiffeisen-Platz 1  
1020 Wien

T +43517517  
H +436646051751778

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



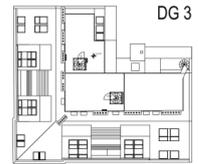




**OBERE  
AMTSHAUSGASSE  
1050 WIEN**

**TOP 37**

WNF 39,6 m<sup>2</sup>  
LOGGIA 4,1 m<sup>2</sup>



DG 3



DG 2



DG 1



# Objektbeschreibung

## Top 37

Die Wohnung befindet sich in der ersten Ebene des Dachgeschosses und ist annähernd ostseitig orientiert.

Man betritt sie über einen Vorraum, von dem aus das Badezimmer mit WC und der Wohnraum mit offener Küche erreichbar sind. Von diesem ist ein kleiner Schlafbereich abgetrennt.

Vom Wohnzimmer ist zudem der Zugang auf eine kleine Terrasse möglich.

## Das Projekt

Margarete ist ein innovatives Wohnbauprojekt, benannt nach dem Ort seiner Entstehung: dem fünften Wiener Gemeindebezirk Margareten. Im Dachgeschoß eines 1893 errichteten Gründerzeithauses in bestem Bauzustand sind 8 neue Wohnungen soeben belagsfertig hergestellt worden.

Alle Wohneinheiten verfügen über Freiflächen in Form von Terrassen und sind durch die großen Dachflächenfenster und vertikale Schiebefenstertüren 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 - 3 Zimmer

39 m<sup>2</sup> - 85 m<sup>2</sup> Wohnfläche

4 m<sup>2</sup> - 6 m<sup>2</sup> Loggien, je 43 m<sup>2</sup> Dachterrassen in der oberen Ebene

Kühlung & Heizung mit Wärmepumpe

Kellerabteile für zusätzlichen Stauraum

Ausgezeichnete Infrastruktur und öffentliche Anbindung an U 2 direkt vor der Haustür ab 2030.

Von den Terrassen oberhalb der zweiten Wohnebene ergibt sich ein wundervoller 360 Grad Rundblick über die Innenstadt bis zur Steinhofkirche sowie Kahlenberg und Leopoldsberg.

Ausstattungsdetails entnehmen Sie bitte der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Im Zuge des Dachgeschossausbaus wird auch ein Lift über alle Geschosse eingebaut.

Nutzen Sie die vorhandene Möglichkeit, die für Ihre persönlichen Bedürfnisse optimierte Ausstattung zu schaffen.

Drehen Sie an Margaretes Schrauben!

Kaufpreise ab EUR 324.000,--

Fertigstellung belagsfertig spätestens Mai 2025.

***Margarete hat vieles zu bieten:***

Preisliste 8 Wohneinheiten von 33,9 m<sup>2</sup> bis 107,7 m<sup>2</sup>:

*Top 35 - verkauft*

*Top 36 - verkauft*

**Top 37**

**39,6 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, Loggia 4,1 m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis EUR 324.000,--**

*Top 38*

75,3 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, Loggia 6 m<sup>2</sup>

Kaufpreis EUR 598.000,--

Top 39

59 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, Balkon 6,2 m<sup>2</sup>

Kaufpreis EUR 465.000,--

*Top 40 verkauft*

*Top 41*

68,4 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche, Terrasse 43,1 m<sup>2</sup>

Kaufpreis EUR 698.000,--

*Top 42 - verkauft*