

Exklusive DG-Maisonettewohnung mit 2 Terrassen – Erstbezug nach Sanierung



Objektnummer: 916

Eine Immobilie von ISIDEX GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	96,15 m²
Gesamtfläche:	121,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,77 kWh / m² * a
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	138,40 €
USt.:	13,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

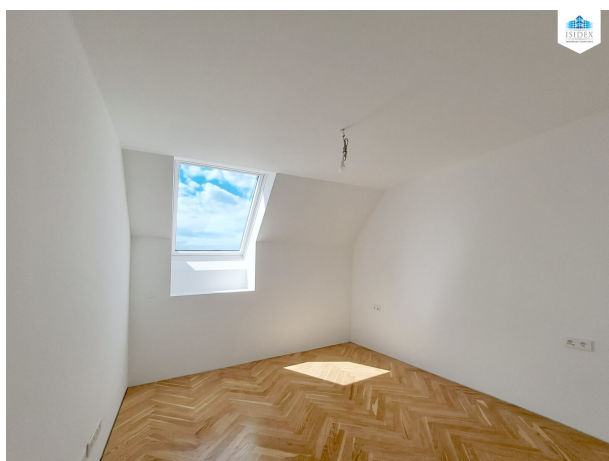


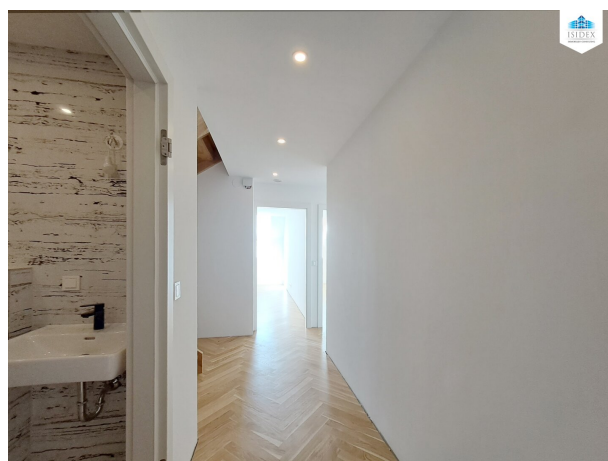
Marina Malaiev

ISIDEX GmbH
Tuchlauben 14 / 7

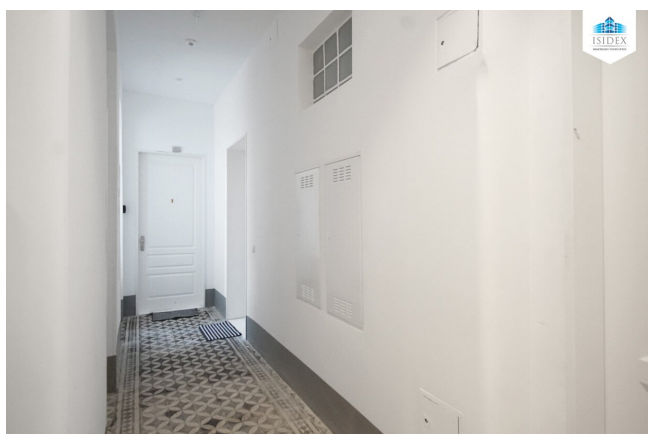












Rosensteingasse 14
1170 Wien

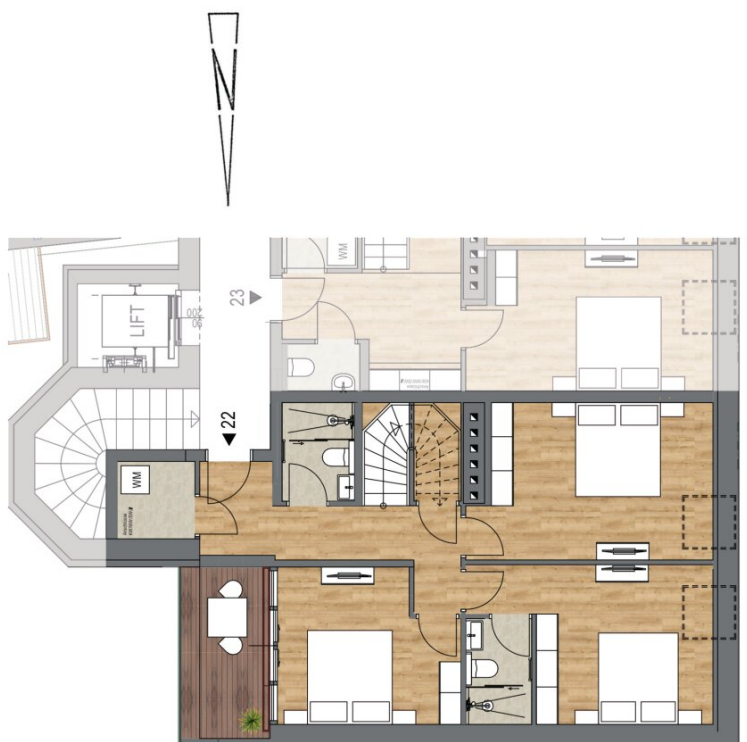
Top 22

Wohnfläche: 96,15 m²
Terrasse: 24,85 m²
Gesamtfläche: 121 m²

Raumaufteilung:

Stock: DG 1

- | | |
|----------------|----------------------|
| 1. Vorraum | 10,85 m ² |
| 2. Bad | 3,24 m ² |
| 3. Zimmer 1 | 11,91 m ² |
| 4. Bad | 3,22 m ² |
| 5. Zimmer 2 | 14,25 m ² |
| 6. Zimmer 3 | 14,60 m ² |
| 7. Abstellraum | 2,09 m ² |
| 8. Garderobe | 2,70 m ² |
| 9. Terrasse | 5,91 m ² |



Rosensteingasse 14
1170 Wien

Top 22

Wohnfläche: 96,15 m²
Terrasse: 24,85 m²
Gesamtfläche: 121 m²

Raumaufteilung:

Stock: DG 2

1. Wohnküche 33,29 m²
2. Terrasse 18,94 m²



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht **Top 22**, eine großzügige **4-Zimmer-DG-Maisonettewohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **96,15 m²** sowie zwei Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. **24,85 m²**.

Diese beeindruckende Wohnung befindet sich in einem Wiener **Altbau aus dem 19. Jahrhundert**, der kürzlich einer umfassenden Kernsanierung unterzogen wurde und nun modernen Wohnkomfort mit historischem Charme verbindet.

Raumaufteilung:

Erste Ebene:

- **Vorraum** – einladender Eingangsbereich
- **Badezimmer** – mit Dusche, WC, Waschbecken und Badheizkörper
- **Zimmer 1** – vielseitig nutzbar
- **Zimmer 2 (Master Bedroom)** – mit eigenem Badezimmer inkl. Dusche, WC und Waschbecken
- **Zimmer 3** – ideal als Arbeits- oder Gästezimmer
- **Abstellraum** – mit Waschmaschinenanschluss
- **Garderobe** – praktischer Stauraum
- **Terrasse** – für entspannte Stunden im Freien

Zweite Ebene:

- **Heller Wohnbereich mit offener Küche** – mit direktem Zugang zur zweiten Terrasse

Hochwertige Sanierung & Ausstattung:

Das gesamte Zinshaus wurde **umfassend modernisiert**:

- **Neue Wärmedämmung** an der Fassade (hof- und straßenseitig)
- **Erneuerung aller Wasser-, Gas-, Kanal- und Stromsteigleitungen**

- **Generalsanierung und Trockenlegung des Kellers**
- **Eigenes Kellerabteil für jede Wohnung**
- **Vier Lagerräume im Keller** stehen zusätzlich zum Verkauf
- **Fahrradraum** mit direktem Zugang zum Lift

Konditionen:

- **Betriebskosten inkl. USt.:** € 152,24
- **Kaufpreis:** € 799.000,-

Nebenkosten:

- **3,5 % Grunderwerbsteuer**
- **1,1 % Grundbucheintragungsgebühr**
- **1,5 % zzgl. 20 % USt. für die Kaufvertragserrichtung** (Rechtsanwalt Mag. Nigl)

Weitere verfügbare Wohnungen

Neben dieser Maisonettewohnung stehen in diesem Gebäude **sanierte 2-Zimmer-Wohnungen** mit Wohnflächen zwischen **ca. 50 m² und 70 m²** zum Verkauf. Im Dachgeschoss sind zudem fünf weitere exklusive **3- und 4-Zimmer-Maisonettewohnungen** mit **großzügigen Terrassen und Balkonen** bezugsfertig.

Kontakt & Besichtigung

Lassen Sie sich diese besondere Wohngelegenheit nicht entgehen! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** kontaktieren Sie bitte **Frau Marina Malaiev ausschließlich schriftlich** unter malaievm@isidex.at oder nutzen Sie unser **Anfrageformular**.

Telefonische Rückfragen beantwortet Frau Marina Malaiev unter **0676/844 297 222**.

Wichtige Hinweise

Gemäß den Bestimmungen des **FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz)** sowie des **VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz)** können Termine nur nach Erhalt einer **schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten** (Name, Adresse, Telefon, E-Mail) vereinbart werden.

Weitere Informationen unter <https://isidex.at/>.

Rechtlicher Hinweis

Bitte beachten Sie, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein **wirtschaftliches Naheverhältnis** besteht. Der Vermittler ist als **Doppelmakler** tätig.

Erleben Sie höchste Wohnqualität in einer einzigartigen Dachgeschoss-Maisonette – sichern Sie sich Ihr Traumzu Hause in Wien!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.