

Stilvolle 2-Zimmer-Altbauwohnung in der Rosensteingasse 14



Objektnummer: 928

Eine Immobilie von ISIDEX GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,00 m ²
Gesamtfläche:	67,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,77 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	379.000,00 €
Betriebskosten:	108,23 €
Provisionsangabe:	

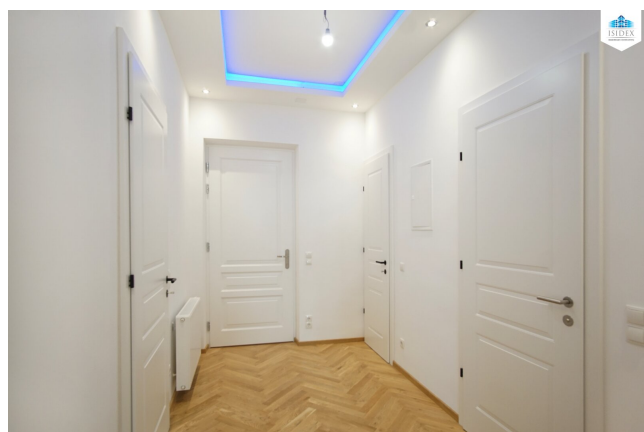
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

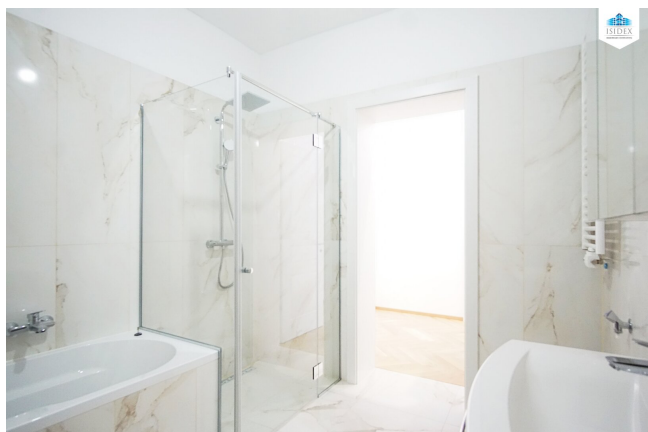
Ihr Ansprechpartner

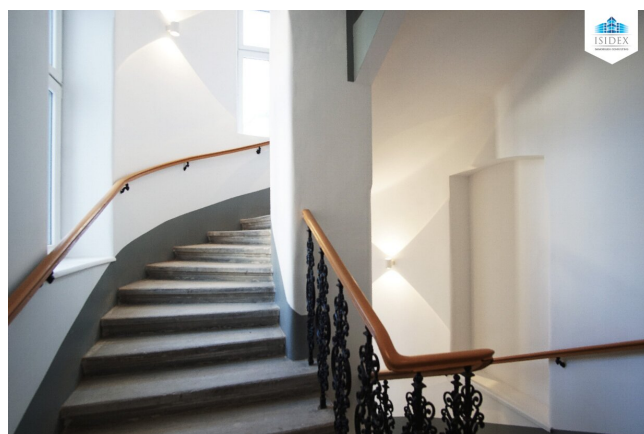


Marina Malaiev

ISIDEX GmbH
Tuchlauben 14 / 7
1010 Wien









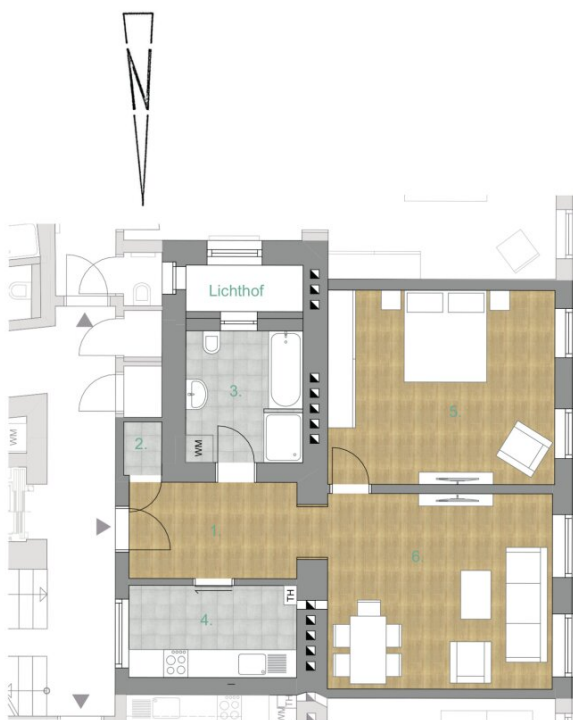
Rosensteingasse 14
1170 Wien

Top 12

Stock: 2
Gesamtfläche: 66,93 m²

Raumaufteilung:

1. Vorraum	7,33 m ²
2. Abstellraum	1,00 m ²
3. Bad	7,34 m ²
4. Küche	8,27 m ²
5. Schlafzimmer	21,75 m ²
6. Wohnzimmer	21,24 m ²



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine charmante 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 67 m². Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines vollständig sanierten Altbaugebäudes und ist straßenseitig ausgerichtet.

Raumaufteilung:

- **Vorraum:** ca. 7,33 m²
- **Badezimmer:** ca. 7,34 m² mit Wanne, Dusche, Badheizkörper, Waschbecken und Fenster
- **Küche:** ca. 8,27 m²
- **Zimmer I:** ca. 21,75 m²
- **Zimmer II:** ca. 21,24 m²

Hochwertige Sanierung & Ausstattung

Diese Liegenschaft wurde umfassend modernisiert:

- Neue Wärmedämmung an der Fassade (hof- und straßenseitig)
- Erneuerung der Wasser-, Gas-, Kanal- und Stromsteigleitungen
- Generalsanierter und trockengelegter Keller
- Zugeordnetes Kellerabteil pro Wohnung
- Vier zusätzliche Lagerräume im Keller zum Verkauf
- Fahrradraum mit direktem Zugang zum Lift

Konditionen:

- **Betriebskosten inkl. USt.:** € 108,23
- **Kaufpreis:** € 379.000,-

Nebenkosten:

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

Weitere verfügbare Wohnungen

In diesem Gebäude stehen auch weitere sanierte 2-Zimmer-Wohnungen mit Flächen zwischen ca. 50 m² und 70 m² zum Verkauf. Zudem sind im Dachgeschoss fünf exklusive 3- und 4-Zimmer-Maisonette-Wohnungen mit großzügigen Freiflächen (Terrassen & Balkone) verfügbar, die höchsten Wohnkomfort bieten.

Kontakt & Besichtigung

Für ausführliche Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte Frau Marina Malaiev **ausschließlich schriftlich** unter malaievm@isidex.at oder nutzen Sie das entsprechende Anfrageformular.

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

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

Weitere Informationen finden Sie auf <https://isidex.at/>.

Rechtlicher Hinweis

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in einem stilvollen Altbau mit modernem Wohnkomfort!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein

familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.