

## **Stilvolle Altbauwohnung mit großen Räumen**



**Objektnummer: 6581/136**

**Eine Immobilie von Savoir Group Immobilienmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	86,52 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	86,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	550.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	188,30 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Dennis Meryn**

Savoir Vivre Services GmbH  
Müllnergasse 21 / 12  
1090 Wien

T +43 699 15263332  
H +43 699 15263332

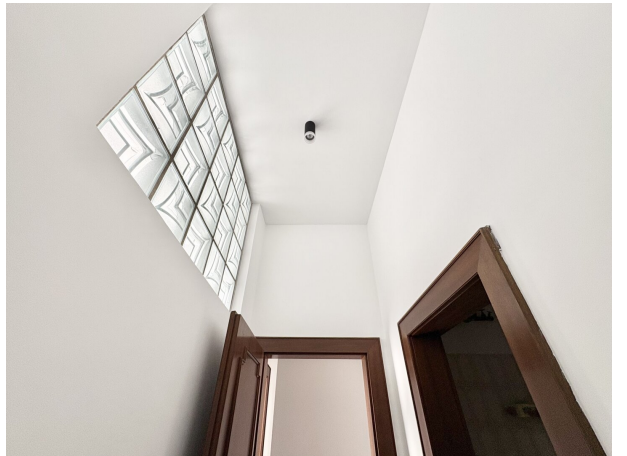
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















ROSE NINE  
Living in Bloom

## ROSINAGASSE 9

### Stiege I Top 4

2.OG  
Wohnen 86,52 m<sup>2</sup>  
Balkon 8,02 m<sup>2</sup>

Raumhöhe 3,41m

### SAVOIR VIVRE GROUP

Die dargestellte Möblierung ist ein unverbindlicher Einrichtungsvorschlag und nicht Teil des Kaufobjektes. Der Grundrissplan ist nicht zur Maßentnahme geeignet. Weitere Details sind aus der aktuellen Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen. Satz- und Druckfehler vorbehalten. Flächenberechnung laut O-Norm. Februar 2025.



0 1 2 3 4 5 m

# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Stil in der Rosinagasse 9 – Klassischer Altbau im aufstrebenden 15. Bezirk

Im Herzen des dynamischen Grätzels rund um die äußere Mariahilfer Straße befindet sich dieser stilvolle Wiener Altbau in der Rosinagasse 9. Das historische Gebäude verbindet zeitlose Eleganz mit moderner Wohnqualität und wird umfassend revitalisiert.

Adaptierungen an der Ausstattung sind möglich.

### Historischer Charme – stilvoll neu interpretiert

Das Gebäude wird mit Feingefühl modernisiert und erhält ein neues, elegantes Erscheinungsbild:

- Dachgeschossausbau
- Umstellung von Gasbeheizung auf Luftwärmepumpe
- Balkonzubau bis 2027
- Neu gestaltetes Stiegenhaus mit frischer Ausmalung zur Betonung des Altbaucharakters
- Der Einbau eines Aufzugs wird bis 2027 umgesetzt
- Ein praktischer Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum steht den Bewohnern zur Verfügung
- Kellerabteile werden verfügbar

Große Fensterflächen, charmante Altbauetails und helle Räume schaffen ein angenehmes Wohngefühl – ideal für alle, die den Charme klassischer Wiener Architektur zu schätzen wissen.

**Rosinagasse 9 – ein stilvoller Rückzugsort in urbaner Lage mit Entwicklungspotenzial**

## **und hoher Lebensqualität.**

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap