

## Entzückende DG-Maisonette mit Terrasse



**Objektnummer: 1945/2125**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosensteingasse 14
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,96 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	83,92 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	579.000,00 €
Betriebskosten:	111,45 €
USt.:	11,15 €
Provisionsangabe:	

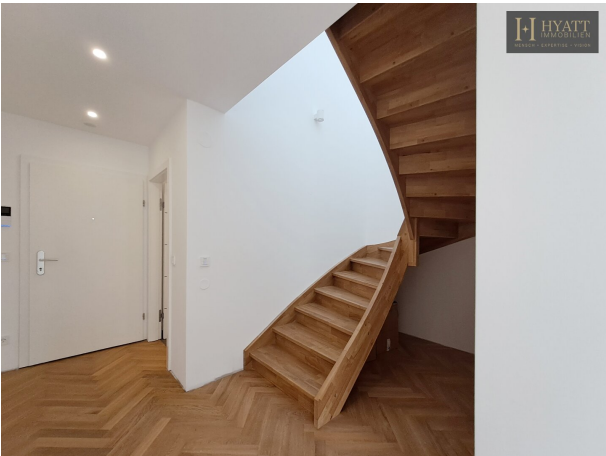
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Sia Hyatt**

Hyatt Immobilien GmbH















Rosensteingasse 14  
1170 Wien

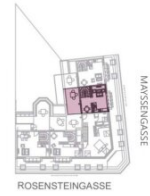
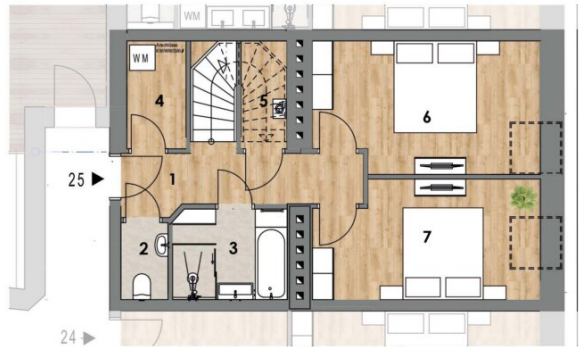
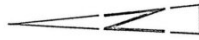
## Top 25

Wohnfläche: 67,96 m<sup>2</sup>  
Balkon 15,96 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 83,92 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

**Stock:** DG 1

1. Vorraum	6,15 m <sup>2</sup>
2. Bad	4,90 m <sup>2</sup>
3. WC	1,70 m <sup>2</sup>
4. AR	2,65 m <sup>2</sup>
5. AR	2,09 m <sup>2</sup>
6. Zimmer 1	12,42 m <sup>2</sup>
7. Zimmer 2	12,36 m <sup>2</sup>



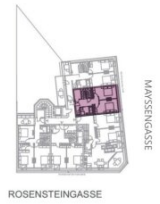
Rosensteingasse 14  
1170 Wien

## Top 25

Wohnfläche: 67,96 m<sup>2</sup>  
Balkon 15,96 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 83,92 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:  
**Stock: DG 2**

1. Wohnküche 25,69 m<sup>2</sup>  
2. Balkon 15,96 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

zum Verkauf gelangt eine entzückende, nur mit besten Materialien errichtete Dachgeschosswohnung.

Die Immobilie erstreckt sich über eine Wohnfläche von ca. 67,96 m<sup>2</sup> und überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung. Mit drei lichtdurchfluteten Zimmern bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Der Erstbezug garantiert Ihnen eine frische und moderne Ausstattung, die keine Wünsche offenlässt.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen, nachstehend ein kleiner Auszug:

- Hochwertiger Fischgrätparkettboden in der gesamten Wohnung
- Verflieste Nassräume
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Klimaanlage für optimalen Komfort
- Terrasse mit Strom- und Wasseranschluss
- Videosprechanlage für mehr Sicherheit
- KMX Haussteuerungssystem – kompatibel mit Smartphones und Tablets
- Elektronische Außenjalousien für Sonnenschutz und Privatsphäre

Im Zuge des DG-Ausbaus und Sanierung der Regelgeschosswohnungen wurde die gesamte Liegenschaft generalsaniert und hat nichts unversucht lassen, aus diesem Wohngebäude ein repräsentatives Schmuckstück zu schaffen.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr Traum vom eigenen Zuhause in Wien könnte schon bald Wirklichkeit werden!

Vertragserrichtung: Mag. Herbert Nigl (1,5 % v. KP zzgl. 20 % u. Barauslagen)

Ausführliche Informationen und entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt. Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Herrn Felix Kunej ausschließlich schriftlich unter [kunej@isidex.at](mailto:kunej@isidex.at) oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

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 <175m

Apotheke <200m

Klinik <325m

Krankenhaus <1.375m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <50m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.100m

**Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <525m

**Sonstige**

Geldautomat <375m

Bank <375m

Post <500m

Polizei <575m

**Verkehr**

Bus <25m

U-Bahn <1.025m

Straßenbahn <25m

Bahnhof <1.125m

Autobahnanschluss <3.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap