

Wiener Rose - Exklusive Dachgeschoß-Maisonette - 4 Zimmer Erstbezug



Objektnummer: 1939/133237

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Loft-Studio-Atelier
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	132,16 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 35,77 kWh / m² * a
Kaufpreis:	969.000,00 €
Betriebskosten:	216,58 €
USt.:	21,66 €
Provisionsangabe:	

34.884,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



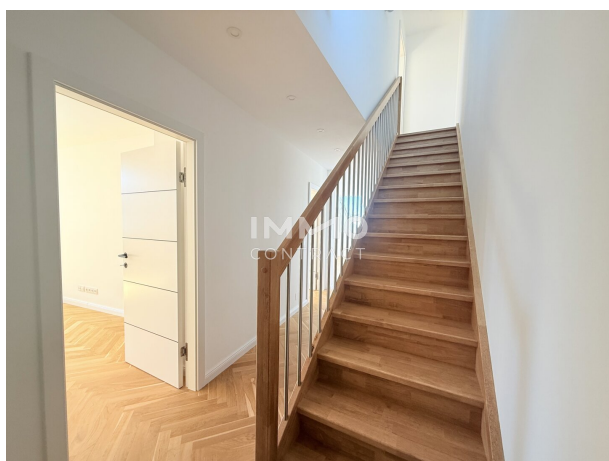
Heidi Danninger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 9639404

H +43 664 9639404



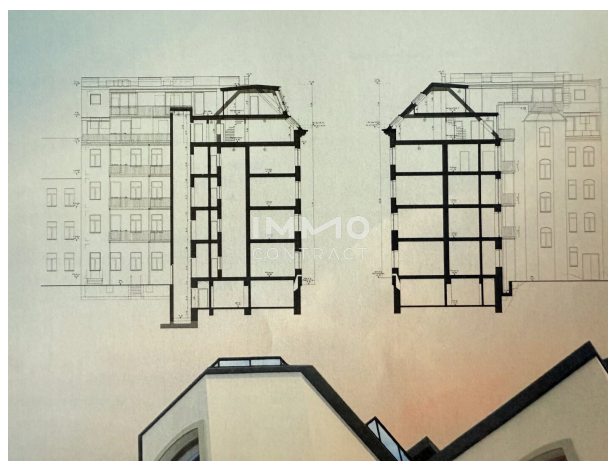














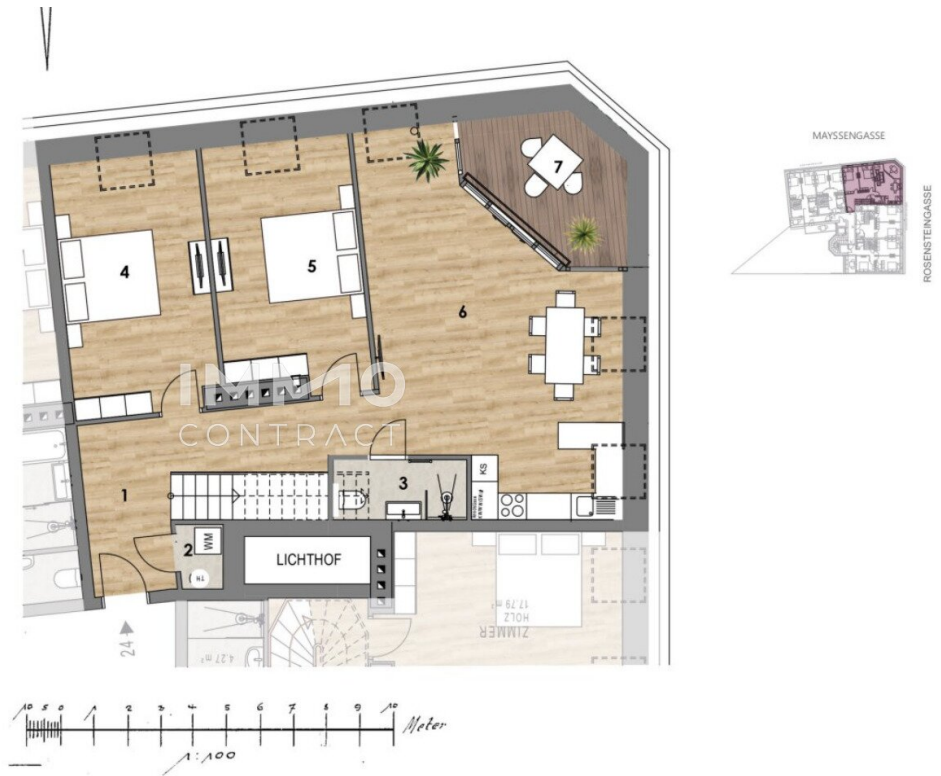
Rosensteingasse 14
1170 Wien

Top 24

Wohnfläche: 132,06 m²
Balkone: 20,02 m²
Gesamtfläche: 152,08 m²

Raumaufteilung:
Stock: DG 1

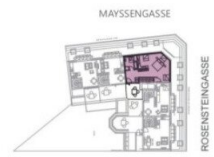
1. Vorraum	14,34 m ²
2. Abstellraum 1	1,36 m ²
3. Bad/WC	3,54 m ²
4. Zimmer 1	16,64 m ²
5. Zimmer 2	16,03 m ²
6. Wohnküche	31,52 m ²
7. Balkon	9,77 m ²



Wohnfläche:	132,06 m ²
Balkone:	20,02 m ²
Gesamtfläche:	152,08 m ²

Stock: DG 2

1. Zimmer	28,30 m ²
2. Bad	20,33 m ²
3. Balkon	10,25 m ²



Objektbeschreibung

Entdecken Sie eine hochwertige Dachgeschosswohnung auf zwei Ebenen, die modernes Design und erstklassigen Wohnkomfort auf einzigartige Weise vereint. Diese lichtdurchflutete Einheit besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und sorgfältig ausgewählte Materialien in einem frisch sanierten Altbau.

Die Wohnung erstreckt sich über ca. 132,16 m² und bietet großzügige Zimmer, die ein helles und gemütliches Wohnambiente schaffen. Als Erstbezug präsentiert sie sich in makellosem Zustand und überzeugt durch stilvolle Details sowie moderne architektonische Akzente.

Besonders hervorzuheben ist die Terrasse, ausgestattet mit Strom- und Wasseranschlüssen, die sich ideal für entspannte Stunden im Freien oder gesellige Treffen eignet.

Im Rahmen der umfassenden Renovierung des Gebäudes, einschließlich des Dachgeschossausbaus und der Sanierung der Regelgeschosse, entstand ein repräsentatives Wohnhaus, das modernen Komfort mit historischem Altbaucharme perfekt kombiniert.

Attraktive Gebührenbefreiung für Käufer:innen

Seit 1. Juli 2024 profitieren Immobilienkäufer:innen in Österreich von einer Gebührenbefreiung für Grundbuch- und Pfandrechteintragungen:

- Befreiung bis € 500.000 Kaufpreis pro Person
- Gilt für Kaufverträge ab April 2024
- Voraussetzung: Hauptwohnsitzmeldung in der Immobilie
- Bei Finanzierung: über 90 % des Kredits für Kauf oder Sanierung
- Ersparnis: 1,1 % Grundbuchgebühr und 1,2 % Pfandrechteintragung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap