

**Exklusive 5 Zi. Altbauwohnung mit großer Aussenfläche  
im Erstbezug - Rose Nine**



**Objektnummer: 6581/226**

**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>Baujahr:</b>          | 1900         |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug    |
| <b>Alter:</b>            | Altbau       |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 122,00 m²    |
| <b>Nutzfläche:</b>       | 122,00 m²    |
| <b>Zimmer:</b>           | 4            |
| <b>Bäder:</b>            | 2            |
| <b>Balkone:</b>          | 1            |
| <b>Keller:</b>           | 2,00 m²      |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 899.000,00 € |
| <b>Provisionsangabe:</b> |              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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

Dachgeschoss-Ausbau

### Stiege II Top 10

3. OG

|        |                       |
|--------|-----------------------|
| Wohnen | 121,90 m <sup>2</sup> |
| Balkon | 12,54 m <sup>2</sup>  |

## 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 Ö-Norm. Februar 2025.



# Objektbeschreibung

## Rose Nine:

### Living in Bloom

"Living in Bloom" ist mehr als nur ein Slogan. Es ist unsere Einladung, das Leben in Ihren eigenen vier Wänden zu zelebrieren. Hier finden Sie nicht nur Wohnraum, sondern einen Ort, der sich mit Ihnen entfaltet.

?

In Rose Nine treffen Vergangenheit und Zukunft aufeinander.

Unsere exklusiven Wohnungen bieten dank ihrer hochwertigen Ausstattung und smarten Grundrisse vielseitige Lebensräume, die genau Ihren Bedürfnissen entsprechen. Gönnen Sie sich das Privileg, in einer Umgebung zu wohnen, die Inspiration schenkt und die Sinne berührt.

### Architektur der Inspiration

Die Altbauwohnungen überzeugen durch elegante Fischgrätparkettböden, stilvolle Stuckelemente (Sonderwunsch) und großzügige Raumhöhen, die ein unvergleichliches Wohngefühl schaffen. Jedes Detail wurde liebevoll aufgearbeitet, um den ursprünglichen Charakter zu bewahren.

Ein weiteres Highlight des Projekts bilden die sieben exklusiven Dachgeschosswohnungen, die höchsten Ansprüchen an modernen Wohnkomfort gerecht werden. Diese Premium-Einheiten verfügen über großzügige Terrassen auf Wohnebene sowie spektakuläre Dachterrassen mit atemberaubendem Panoramablick über die Stadt. Modernste Ausstattung, durchdachte Grundrisse und hochwertige Materialien machen diese Wohnungen zu etwas ganz Besonderem.

Erleben Sie einzigartiges Wohnen, das historisches Flair mit zeitgemäßem Luxus verbindet.

## Highlights:

- **Stilvolles Altbauambiente** mit klassischem Fischgrätparkett und imposanten Raumhöhen von ca. 3 Metern
- **Innovative Haustechnik** durch eine energieeffiziente Luftwärmepumpe mit Kühlung & Fußbodenheizung
- **Klimakomfort der Zukunft** dank integrierter Bodentemperierung
- **Komfortabler Wohnzugang** durch vollständige Barrierefreiheit
- **Perfekte Anbindung** mit U-Bahn-Station in unmittelbarer Nähe

Die Wohnung ist ab Q3.27 bezugsfertig. Die Grundrisse können noch adaptiert werden

Alle **Infos** unter [www.rose-nine.at](http://www.rose-nine.at)

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