

# Stilvolle 2-Zimmer-Altbauwohnung in der Rosensteingasse 14



**Objektnummer: 928**  
**Eine Immobilie von ISIDEX GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

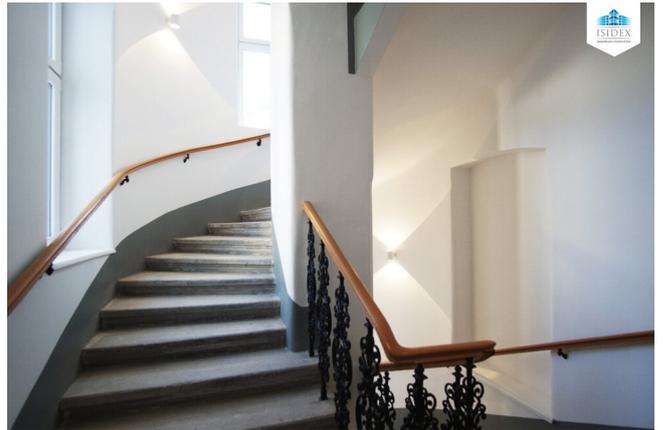


**Marina Malaiev**

ISIDEX GmbH  
Tuchlauben 14 / 7  
1010 Wien









Rosensteingasse 14  
 1170 Wien

---

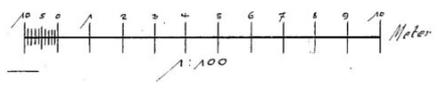
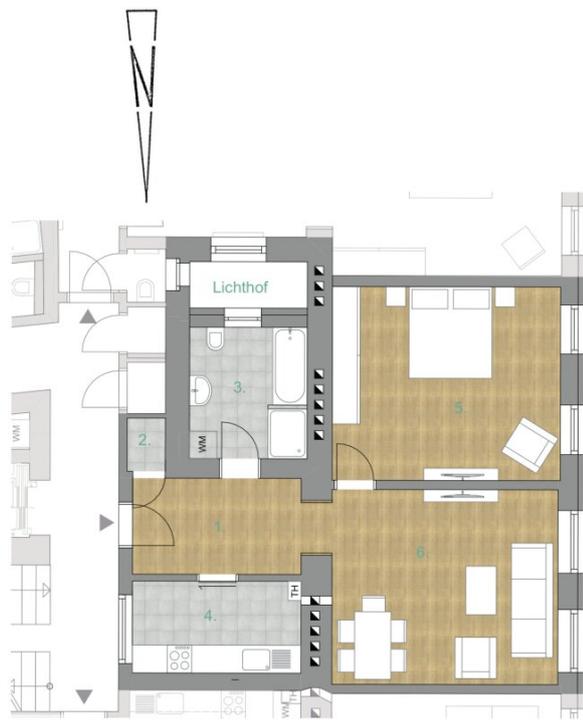
# Top 12

Stock: 2  
 Gesamtfläche: 66,93 m<sup>2</sup>

---

Raumaufteilung:

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



## Objektbeschreibung

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

### Raumaufteilung:

- **Vorraum:** ca. 7,33 m<sup>2</sup>
- **Badezimmer:** ca. 7,34 m<sup>2</sup> mit Wanne, Dusche, Badheizkörper, Waschbecken und Fenster
- **Küche:** ca. 8,27 m<sup>2</sup>
- **Zimmer I:** ca. 21,75 m<sup>2</sup>
- **Zimmer II:** ca. 21,24 m<sup>2</sup>

### 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 Kaufvertragserrichtung (Rechtsanwalt Mag. Nigl)

#### **Weitere verfügbare Wohnungen**

In diesem Gebäude stehen auch weitere sanierte 2-Zimmer-Wohnungen mit Flächen zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup> 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](mailto: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.