

## **Attraktiver 3-Zimmer-Erstbezug mit durchdachtem Grundriss & Loggia**



**Objektnummer: 21010**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Röergasse 14B                     |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1909                              |
| Zustand:                      | Erstbezug                         |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 98,53 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 2                                 |
| WC:                           | 2                                 |
| Heizwärmebedarf:              | E 177,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,61                            |
| Kaufpreis:                    | 969.000,00 €                      |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

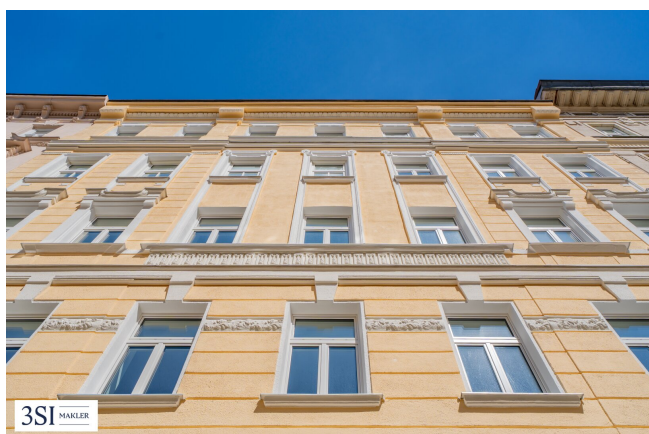


**Michelle Heindl**

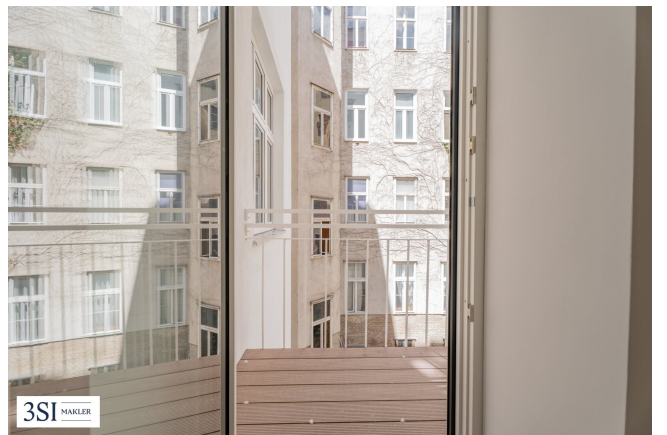
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 81

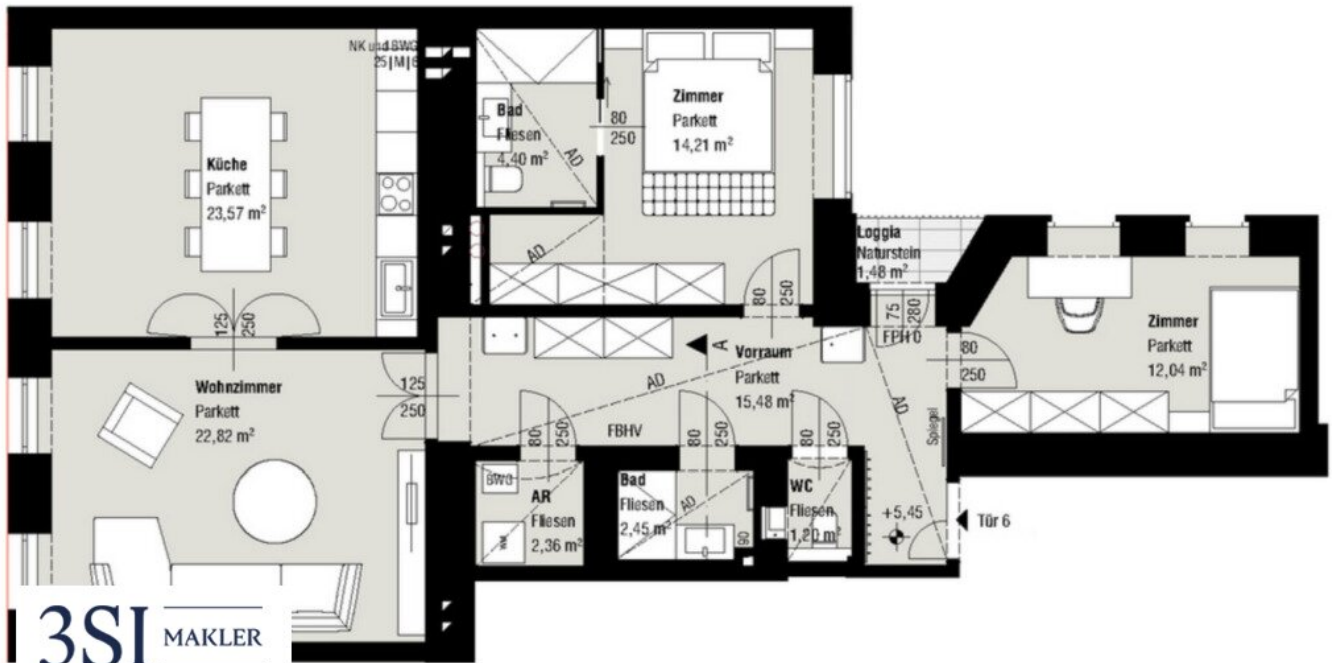












**3SI** MAKLER

## Objektbeschreibung

In unmittelbarer Nähe zum begehrten Servitenviertel befindet sich diese charmante Liegenschaft aus der Jahrhundertwende, die mit viel Liebe zum Detail saniert wurde. Ein moderner Personenaufzug wird in Kürze ergänzt und sorgt für zusätzlichen Komfort.

Zum Verkauf stehen zehn hochwertig generalsanierte Altbauwohnungen mit Wohnflächen zwischen ca. 36 m<sup>2</sup> und 104 m<sup>2</sup>, die wahlweise zwei oder drei stilvoll gestaltete Zimmer bieten.

## Highlights

- 10 exklusive, Stilaltbauwohnungen
- Wohnflächen von ca. 36 m<sup>2</sup> bis 104 m<sup>2</sup>
- 2 bis 3 lichtdurchflutete Zimmer
- Hochwertige Ausstattung in Markenqualität
- Erstklassige Lage in unmittelbarer Nähe zum Liechtensteinpark
- Ausgezeichnete Infrastruktur mit perfekter Anbindung

## Ausstattung

- neue Holz-Alu-Fenster, 2-fach-verglast
- neue Wohnungseingangstür Sicherheitsklasse WK3



- Innentüren in „Alt-Wien“-Optik mit Kassetten und Holzumfassungszarge, Höhe 2,50 m
- Fußbodenheizung mit digitalem Hauptraumthermostat und einzelnen Raumthermostaten
- Brennwertgerät von Vaillant
- Fischgrätparkett, Eiche geölt, Berliner Leisten
- Sanitärausstattung von Hansgrohe und Duravit
- Armaturen in Brushed Black Chrome
- Badspiegel mit LED-Indirektlicht und Spiegelheizung
- Walk-In-Duschen mit Verglasung
- LED-Einbauspots im Vorraum, Abstellraum, Bad und WC

## **Lage & Umgebung**

Diese prachtvolle Liegenschaft aus der Jahrhundertwende befindet sich nur wenige Schritte vom charmanten Servitenviertel entfernt – einer der exklusivsten und begehrtesten Wohngegenden der Bundeshauptstadt.

Die Lage überzeugt mit einer harmonischen Mischung aus urbanem Lebensgefühl und ruhigem, gediegenem Ambiente. Die Wiener Innenstadt ist in nur ca. 15 Gehminuten erreichbar. Gleichzeitig laden grüne Rückzugsorte wie der Donaukanal, der Liechtensteinpark und der Augarten zu entspannten Spaziergängen ein – ein echtes Privileg für Stadtliebhaber mit Anspruch auf Lebensqualität.

Das Servitenviertel im 9. Bezirk zählt zweifellos zu den malerischsten Ecken Wiens. Benannt

nach dem 1639 gegründeten Servitenkloster, erstreckt sich dieses geschichtsträchtige Grätzel zwischen der Währinger Straße, dem Schottenring und der Rossauer Lände. Hier vereinen sich architektonische Eleganz, kulturelle Vielfalt und eine gemütlich-europäische Atmosphäre. Sehenswürdigkeiten wie das barocke Palais Liechtenstein oder die berühmte Strudelhofstiege unterstreichen das kulturelle Erbe dieser besonderen Nachbarschaft.

Zahlreiche charmante Cafés, gehobene Restaurants und kleine Boutiquen prägen das Straßenbild – nicht ohne Grund wird das Viertel auch liebevoll „Klein-Paris“ genannt. Zudem erwartet Sie ein breites Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Museen, Galerien und Konzertbühnen. Auch Familien profitieren von der hervorragenden Infrastruktur mit Kindergärten, Schulen und der nahen Universität Wien.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Station „Rossauer Lände“ sowie der Verkehrsknotenpunkt „Schottenring“ bieten Anschluss an die Linien U2 und U4. Zusätzlich sind zahlreiche Straßenbahnlinien wie 1, D, 31 und 71 sowie Busse (u. a. 1A und 40A) rasch erreichbar – so gelangen Sie in kürzester Zeit in alle Himmelsrichtungen der Stadt.

## Top 6 - Mezzanin

Diese stilvolle 3-Zimmer-Stilaltbauwohnung mit ca. 96 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einer zusätzlichen Loggia von ca. 1,5 m<sup>2</sup> befindet sich im Mezzanin eines sorgfältig sanierten Altbaus. Die Ausrichtung zur Straße und zum ruhigen Innenhof sorgt für eine ausgewogene Kombination aus urbanem Leben und erholsamer Rückzugsmöglichkeit.

Mit ihrer optimalen Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Paare oder kleine Familien, die großzügiges und gut strukturiertes Wohnen schätzen.

Alle Räume sind zentral über den Vorraum begehbar:

- **Wohnzimmer mit ca. 23 m<sup>2</sup>** in südwestlicher Ausrichtung sowie
- **offener Koch- und Essbereich mit ca. 24 m<sup>2</sup>** – ein großzügiger, lichtdurchfluteter Wohnmittelpunkt
- **Hofseitiges Schlafzimmer (ca. 14 m<sup>2</sup>)** mit en suite Badezimmer inkl. Walk-In-Dusche, WC und Doppelwaschtisch
- **Zusätzliches Zimmer (ca. 12 m<sup>2</sup>)** – ideal als Kinderzimmer oder ruhiges Homeoffice

- **Zweites Badezimmer** mit Walk-In-Dusche und Waschtisch
- **Separates Gäste-WC**
- **Praktischer Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss
- **Loggia** mit Blick in den begrünten Innenhof – ein ruhiger Ort zum Entspannen

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer. Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Rechtsanwaltskanzlei Dr. Rumpf in, 1010 Wien, Freyung 6. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

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 <75m

Apotheke <125m

Klinik <525m

Krankenhaus <1.400m

### Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <300m

Universität <325m  
Höhere Schule <575m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <300m  
Bäckerei <325m  
Einkaufszentrum <1.800m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m  
Bank <325m  
Post <575m  
Polizei <450m

### **Verkehr**

Bus <225m  
U-Bahn <125m  
Straßenbahn <325m  
Bahnhof <200m  
Autobahnanschluss <1.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap