Attraktive 3-Zimmer-Stilaltbauwohnung mit Terrasse, Loggia und exklusivem Hofanteil



Objektnummer: 21003

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rögergasse 14B
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Baujahr:	1909
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,03 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 177,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,61
Kaufpreis:	849.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



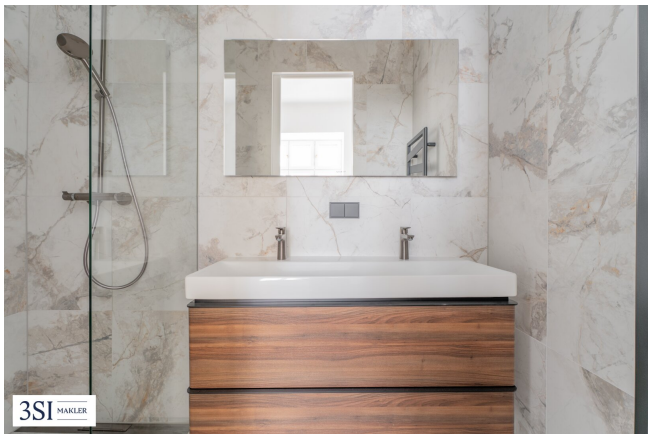
Ing. Francis Broinger

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 52











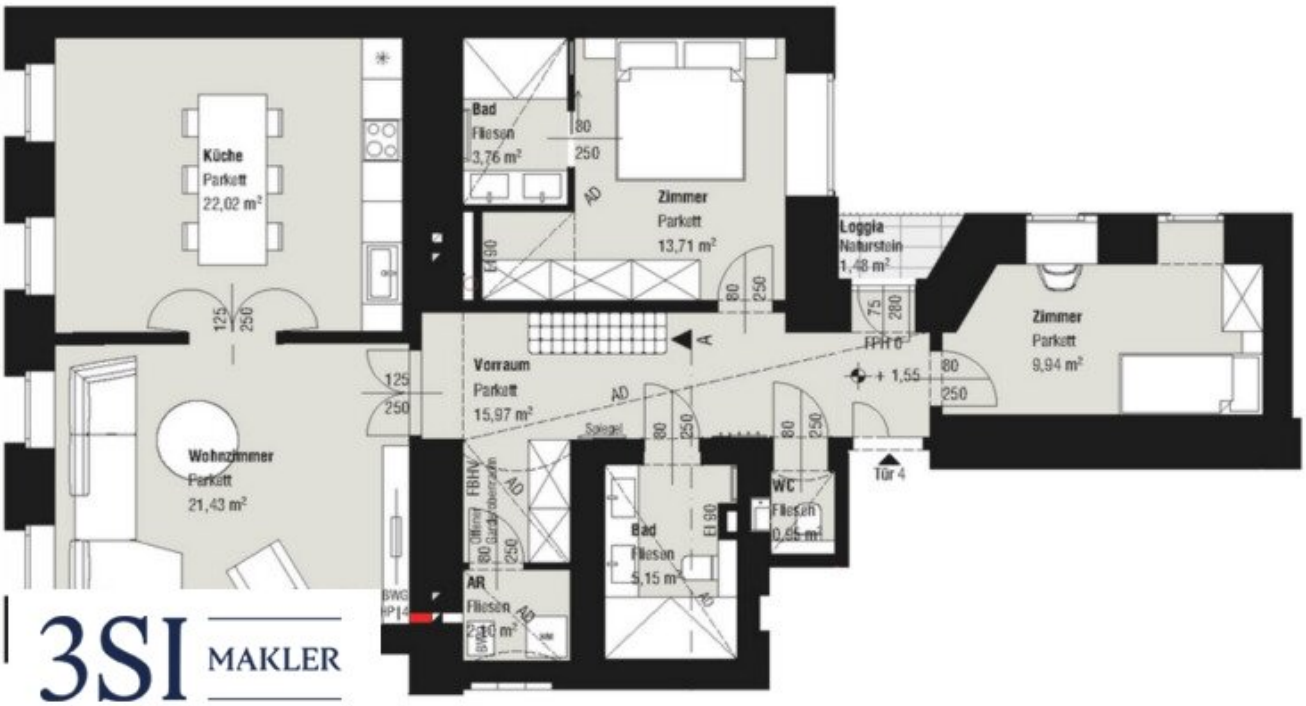









3SI
MAKLER


Küche
Parkett
22,02 m²
Bad
Fliesen
3,76 m²
Zimmer
Parkett
13,71 m²
Loggia
Naturstein
1,48 m²
Zimmer
Parkett
9,94 m²
Vorraum
Parkett
15,97 m²
Wohnzimmer
Parkett
21,43 m²
Bad
Fliesen
5,15 m²
WC
Fliesen
0,95 m²
AR
Fliesen
2,10 m²
Tür 4
+ 1,55

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 m² und 104 m², die wahlweise zwei oder drei stilvoll gestaltete Zimmer bieten.

Highlights

- 10 exklusive, Stilaltbauwohnungen
- Wohnflächen von ca. 36 m² bis 104 m²
- 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.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Top 4 - Erdgeschoß

Diese ansprechende 3-Zimmer-Erstbezugswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 95 m² überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Zusätzlich stehen Ihnen eine großzügige Terrasse mit ca. 25 m², eine Loggia mit rund 1,5 m² sowie ein exklusiv zugeordneter, etwa 25 m² großer privater Hofbereich zur Verfügung. Die Wohnung liegt im Erdgeschoß und ist sowohl straßen- als auch hofseitig ausgerichtet – ideal für lichtdurchflutete Räume und angenehme Privatsphäre.

Der private Außenbereich ist direkt über den Vorraum oder die Loggia zugänglich. Der Verkäufer sorgt für eine ansprechende Gestaltung: eine Verbindungstreppe in den Innenhof, ein stilvoller Bodenbelag sowie ein ca. 2 m hoher Sichtschutzzaun werden neu errichtet.

Die Wohnung eignet sich perfekt für Paare oder kleine Familien, die Wert auf eine gute

Raumaufteilung und ein zusätzliches Plus an Freifläche legen.

Raumaufteilung im Überblick (alle Räume zentral begehbar):

- **Wohnzimmer** mit südwestlicher Ausrichtung und direktem Übergang zum
- **offenen Koch- und Essbereich**
- **Schlafzimmer** hofseitig gelegen, mit en Suite-Badezimmer (Walk-In-Dusche, Doppelwaschtisch)
- **Weiteres Zimmer** ideal als Kinderzimmer oder Homeoffice
- **Zweites Badezimmer** mit WC, Walk-In-Dusche und Einzelwaschtisch
- **Gäste-WC** separat begehbar
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss
- **Loggia und großzügige Terrasse**, beide hofseitig ausgerichtet

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 BGBI. 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 <250m
U-Bahn <125m
Straßenbahn <325m
Bahnhof <200m
Autobahnanschluss <1.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap