

Wohnen auf einer Ebene – mit zwei Terrassen und Designanspruch



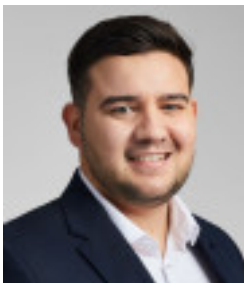
Objektnummer: 20892

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosensteingasse 10
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,61 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	695.000,00 €
Betriebskosten:	302,19 €
Heizkosten:	102,45 €
USt.:	50,71 €

Ihr Ansprechpartner



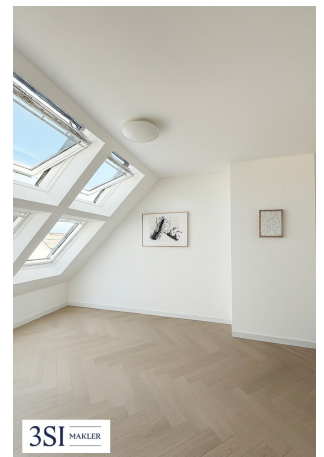
Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54
H +43 660 94 71 461
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen f
Verfügung.

gstermin zur









3SI

MAKLER



Objektbeschreibung

Diese exklusive Dachgeschosswohnung befindet sich in einem modernen Neubau aus dem Jahr 2020 in der Rosensteingasse in Hernals – einem Grätzl, das durch die geplante U5-Station Elterleinplatz und seine Nähe zu Innenstadt, Yppenplatz und Wilhelminenberg zunehmend an Attraktivität gewinnt. Die Lage verbindet ausgezeichnete öffentliche Anbindung (Straßenbahnlinien 2, 9, 43 und 44 sowie U3 Ottakring) mit urbaner Lebensqualität und schneller Erreichbarkeit von Naherholungsgebieten wie Neuwaldegg oder dem Wienerwald.

Die Wohnung erstreckt sich auf rund 78 m² Wohnfläche, liegt auf einer Ebene und ist über einen privaten Liftzugang direkt erreichbar – es gibt keine andere Wohneinheit auf dieser Etage. Der moderne Grundriss bietet einen großzügigen, offenen Wohn-Ess-Bereich mit hochwertiger Designerküche samt Kochinsel, integrierter Bar mit Hochstühlen und viel Tageslicht durch bodentiefe Fenster. Von hier gelangt man auf die erste, rund 12 m² große Terrasse, die sich ideal für Frühstück, Abendessen oder entspannte Stunden im Freien eignet.

Ein besonderes Highlight ist die über eine kleine Außentreppe erreichbare, rund 34 m² große Dachterrasse mit atemberaubendem 360°-Panoramablick über Wien – vom Nussberg und Kahlenberg über den Stephansdom und die Votivkirche bis hin zur Spittelau mit dem markanten Fernwärmeturm. Die Terrasse ist uneinsehbar, ruhig gelegen und verfügt über einen Wasseranschluss sowie eine Außendusche – perfekt für heiße Sommertage oder stimmungsvolle Abende mit Gästen.

Die Wohnung verfügt über zwei getrennt begehbare Zimmer – ein Schlafzimmer und ein weiteres Zimmer, das derzeit als begehbare Schrankraum mit maßgefertigtem Einbauschränk im Wert von rund € 40.000 genutzt wird, aber auch ideal als Kinderzimmer oder Büro geeignet ist. Das stilvoll gestaltete Badezimmer ist mit Doppelwaschbecken und großzügiger Walk-in-Dusche ausgestattet. Das WC ist separat begehrbar.

Die Ausstattung entspricht gehobenem Standard: eleganter Fischgrät-Vollholzparkett, hochwertige Fliesen, Fußbodenheizung (Fernwärme), Klimaanlage sowie elektrische Beschattung bei sämtlichen Fenstern und Terrassentüren sorgen für ganzjährigen Komfort. Eine Video-Gegensprechanlage ist ebenso vorhanden wie ein praktischer Stiegenabgang innerhalb der Wohnung.

Die Wohnung wurde 2021 hochwertig saniert und befindet sich in sehr gutem, gepflegtem Zustand. Möblierung kann bei Interesse teilweise übernommen werden. Die Wohnung ist bezugsfertig – ein Einzug ist nach Vereinbarung möglich.

Ein exklusives Zuhause mit Seltenheitswert – in ruhiger, gut angebundener Lage und mit einem Ausblick, der selbst für Wien außergewöhnlich ist.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <225m

Apotheke <175m

Klinik <275m

Krankenhaus <1.375m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <25m

Universität <1.375m

Höhere Schule <1.050m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <575m

Sonstige

Geldautomat <425m

Bank <425m

Post <525m

Polizei <575m

Verkehr

Bus <50m

U-Bahn <1.050m

Straßenbahn <50m

Bahnhof <1.125m

Autobahnanschluss <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap