

**Erfüllen Sie sich Ihren Wohntraum - exklusive  
Dachgeschossmaisonette zum Verlieben**



**Objektnummer: 1945/2128**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                       |
|--------------------------------------|-----------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| <b>Land:</b>                         | Österreich            |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug             |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 96,15 m²              |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 121,00 m²             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                     |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                     |
| <b>WC:</b>                           | 2                     |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                     |
| <b>Keller:</b>                       | 1,50 m²               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 35,77 kWh / m² * a  |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,91                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 749.000,00 €          |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 154,41 €              |
| <b>USt.:</b>                         | 15,44 €               |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                       |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



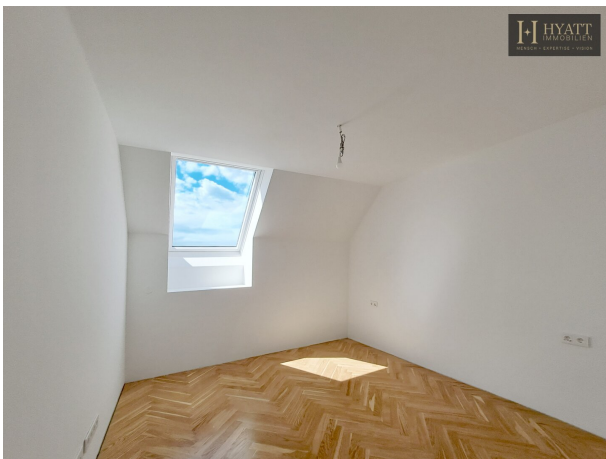
**Sia Hyatt**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19  
1180 Wien



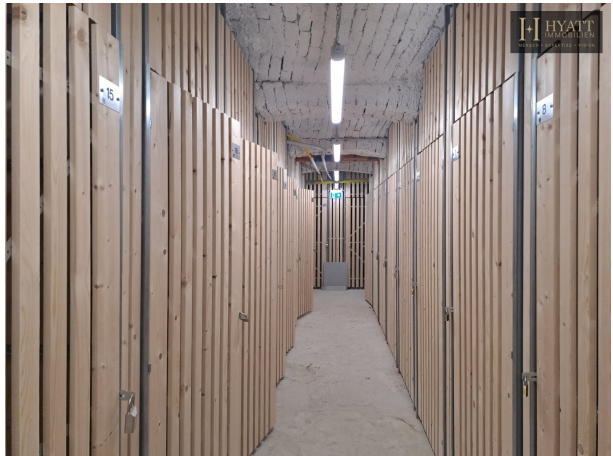




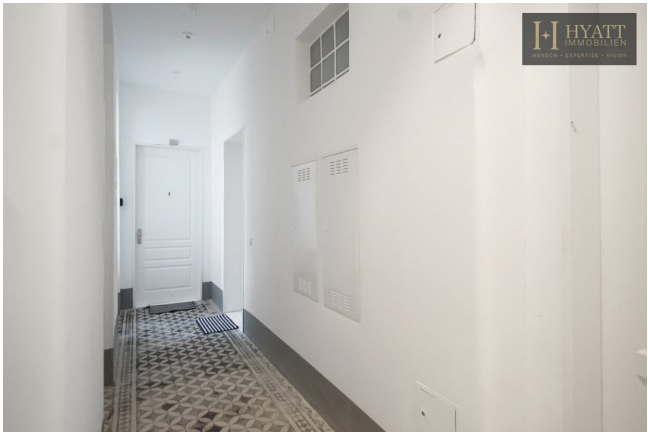














Rosensteingasse 14  
1170 Wien

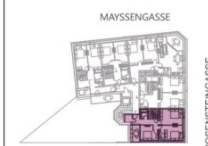
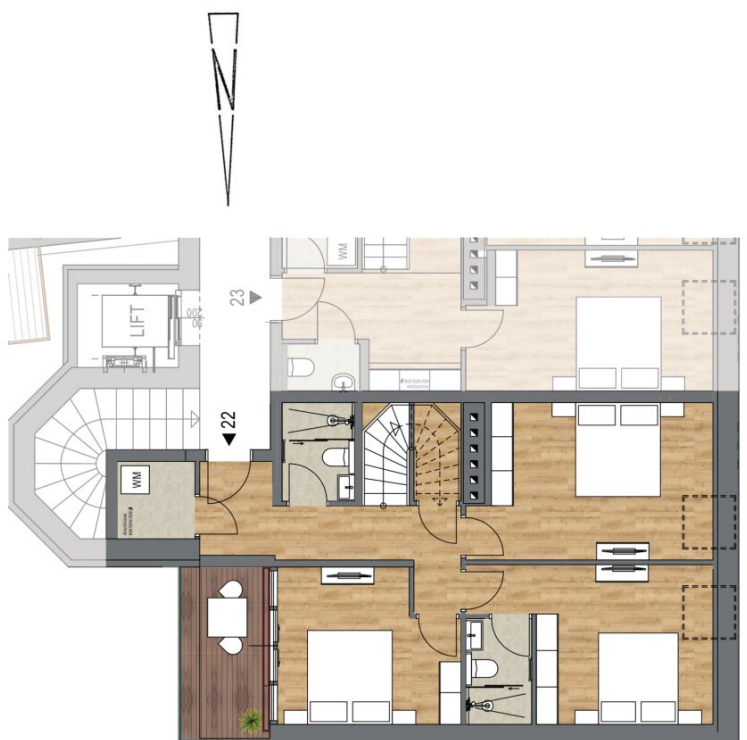
## Top 22

Wohnfläche: 96,15 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 24,85 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 121 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

**Stock: DG 1**

- |                |                      |
|----------------|----------------------|
| 1. Vorraum     | 10,85 m <sup>2</sup> |
| 2. Bad         | 3,24 m <sup>2</sup>  |
| 3. Zimmer 1    | 11,91 m <sup>2</sup> |
| 4. Bad         | 3,22 m <sup>2</sup>  |
| 5. Zimmer 2    | 14,25 m <sup>2</sup> |
| 6. Zimmer 3    | 14,60 m <sup>2</sup> |
| 7. Abstellraum | 2,09 m <sup>2</sup>  |
| 8. Garderobe   | 2,70 m <sup>2</sup>  |
| 9. Terrasse    | 5,91 m <sup>2</sup>  |



Rosensteingasse 14  
1170 Wien

## Top 22

Wohnfläche: 96,15 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 24,85 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 121 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

**Stock: DG 2**

1. Wohnküche 33,29 m<sup>2</sup>  
2. Terrasse 18,94 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Interessentin, sehr geehrter Interessent,

willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien-Hernals! Diese exklusive Dachgeschosswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit urbanem Flair und bietet Ihnen die perfekte Rückzugsoase in einer pulsierenden Stadt.

Mit einer Wohnfläche von 96,15 m<sup>2</sup> und einem durchdachten Raumkonzept erstreckt sich diese exquisite Immobilie über 4 lichtdurchflutete Zimmer. Der Erstbezug dieser Wohnung ermöglicht es Ihnen, in ein frisches, modernes Zuhause einzuziehen, das keine Wünsche offenlässt. Darüber hinaus verfügen Sie über zwei Terrassen mit insgesamt ca. 24,85 m<sup>2</sup> Freifläche.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen, nachstehend ein Auszug:

- Hochwertiger Fischgrätparkettboden in der gesamten Wohnung
- Verflieste Nassräume
- Fußbodenheizung für angenehmes Raumklima
- Klimaanlage für optimalen Komfort
- Terrasse mit Strom- und Wasseranschluss
- Videosprechanlage für mehr Sicherheit
- KMX Haussteuerungssystem – kompatibel mit Smartphones und Tablets
- Elektronische Außenjalousien für Sonnenschutz und Privatsphäre



Im Zuge des DG-Ausbaus und Sanierung der Regelgeschosswohnungen wurde die gesamte Liegenschaft generalsaniert und hat nichts unversucht lassen, aus diesem Wohngebäude ein repräsentatives Schmuckstück zu schaffen.

Lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung begeistern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Ihr Traum vom eigenen Zuhause in Wien könnte schon bald Wirklichkeit werden!

Vertragserrichtung: Mag. Herbert Nigl (1,5 % v. KP zzgl. 20 % u. Barauslagen)

Ausführliche Informationen und entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt. Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Herrn Felix Kunej ausschließlich schriftlich unter [kunej@isidex.at](mailto:kunej@isidex.at) oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

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 <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap