

## Wiener Rose - moderne Altbauwohnung - 2 Zimmer Erstbezug



**Objektnummer: 1939/133241**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Wohnfläche:</b>	53,36 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	87,51 €
<b>USt.:</b>	8,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.404,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Heidi Danninger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 9639404  
H +43 664 9639404

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











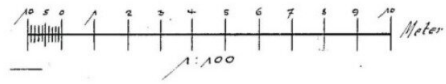
Rosensteingasse 14  
1170 Wien

# Top 16

Stock: 3  
Gesamtfläche: 53,36 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

1. Vorraum	7,55 m <sup>2</sup>
2. Zimmer 1	12,02 m <sup>2</sup>
3. Küche	5,52 m <sup>2</sup>
4. Bad	5,23 m <sup>2</sup>
5. Zimmer 2	23,04 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Präsentiert wird eine frisch sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 53,36 m<sup>2</sup> im 3. Obergeschoss eines umfassend modernisierten Hauses. Die Einheit überzeugt durch ihre funktionale Raumaufteilung, bei der alle Zimmer zentral erreichbar sind – ideal auch für Wohngemeinschaften oder Paare, die stilvolles und komfortables Wohnen in Wien schätzen.

Ein Aufzug sorgt für barrierefreien Zugang, und ein eigenes Kellerabteil steht zur Verfügung. Zusätzlich gibt es im Keller praktische Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen.

Die Liegenschaft wurde in ihrer Gesamtheit saniert, inklusive Dachgeschossausbau, sodass das Haus nun in zeitgemäßer Eleganz erstrahlt. Neben der hier beschriebenen Wohnung sind noch weitere Einheiten verfügbar, die nach Fertigstellung bezogen werden können.

Nutzen Sie die Chance, diese gepflegte Wohnung als Erstbezug zu erwerben und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

### Attraktive Gebührenbefreiung für Käufer:innen

Seit 1. Juli 2024 profitieren Immobilienkäufer:innen in Österreich von einer Gebührenbefreiung für Grundbuch- und Pfandrechtseintragungen:

- Befreiung bis € 500.000 Kaufpreis pro Person
- Gilt für Kaufverträge ab April 2024
- Voraussetzung: Hauptwohnsitzmeldung in der Immobilie
- Bei Finanzierung: über 90 % des Kredits für Kauf oder Sanierung
- Ersparnis: 1,1 % Grundbuchgebühr und 1,2 % Pfandrechtseintragung

### 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