

**Wiener Rose - 2 Zimmer Erstbezug - modern wohnen mit dem Charme einer Altbauwohnung**



Wohnküche

**Objektnummer: 1939/133240**

**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>	52,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,58 €
<b>USt.:</b>	8,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

10.404,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Heidi Danninger**

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

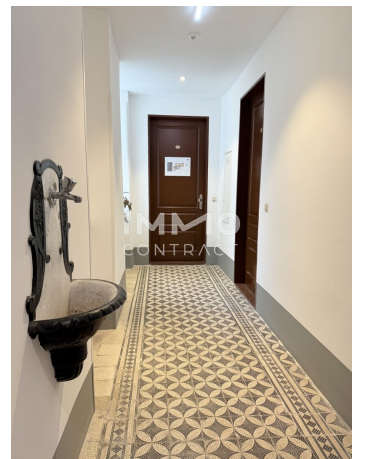
T +43 664 9639404  
H +43 664 9639404



[www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)  
Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften.

A square QR code is centered on a light green background. Below it, the website address "www.IMMOcontract.at" is written in a white sans-serif font, followed by the tagline "Die beste Adresse für attraktive Liegenschaften." in a smaller white font.







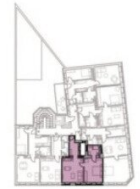
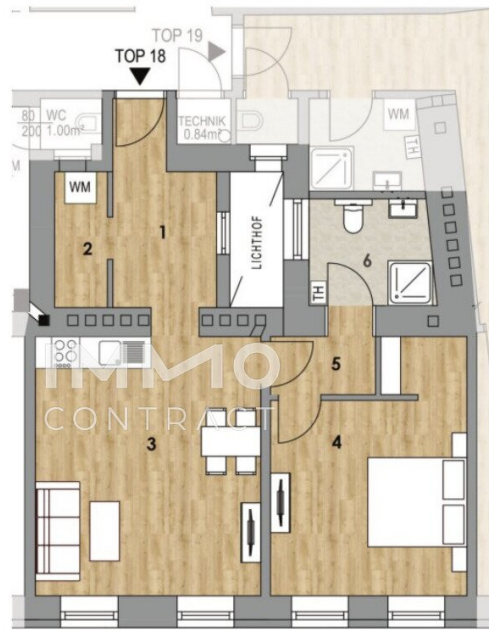
Rosensteingasse 14  
1170 Wien

# Top 18

Stock: 3  
Gesamtfläche: 52,18 m<sup>2</sup>

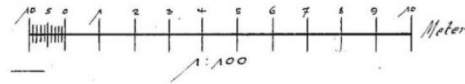
Raumaufteilung:

1. Vorraum	6,11 m <sup>2</sup>
2. AR	2,54 m <sup>2</sup>
3. Wohnküche	21,72 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	14,99 m <sup>2</sup>
5. Flur	2,17 m <sup>2</sup>
6. Bad	4,65 m <sup>2</sup>



ROSENSTEINGASSE

MASSINGASSE



## Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese hochwertig renovierte 2-Zimmer-Altbauwohnung im 3. Obergeschoss eines sorgfältig sanierten Hauses im 17. Wiener Bezirk. Mit einer Wohnfläche von ca. 52,18 m<sup>2</sup> bietet die Immobilie eine kompakte, aber funktionale Raumaufteilung, ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen in stilvollem Ambiente schätzen.

Der barrierefreie Zugang über den Aufzug macht die Wohnung besonders komfortabel. Ein eigenes Kellerabteil steht ebenso zur Verfügung wie ein gemeinschaftlicher Raum für Kinderwagen und Fahrräder.

Mehrere Einheiten in diesem Gebäude wurden ebenfalls modernisiert, sodass Sie aktuell noch aus verschiedenen Optionen auswählen können. Das Gebäude selbst wurde umfassend saniert und das Dachgeschoss ausgebaut, wodurch das Wohnhaus nun in neuem Glanz erstrahlt.

Dieses Objekt bietet die Gelegenheit, in eine sorgfältig gestaltete Wohnung zu investieren, die modernes Wohnen mit dem Charme eines klassischen Wiener Altbaus verbindet.

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

Finden Sie noch mehr attraktive Liegenschaften auf [www.IMMOcontract.at](http://www.IMMOcontract.at)

IMMO einen Besuch wert.

## **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