

**CHRISTOPH77 – exklusiver Dachgeschoßausbau in
zentraler Lage**



Objektnummer: 1885/1733614
Eine Immobilie von TREUWERT GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2026
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,94 m ²
Nutzfläche:	46,06 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Kaufpreis:	227.171,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

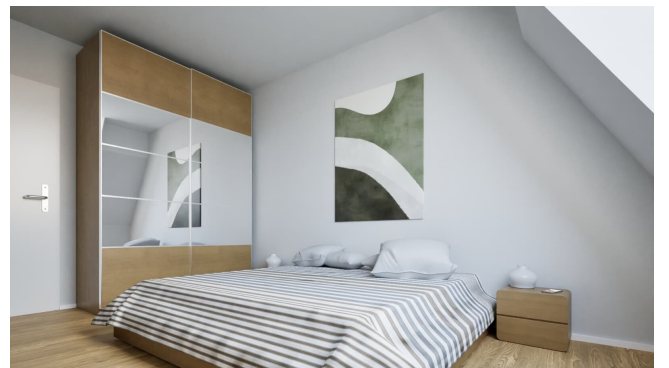


Raffael Rosenmaier, MSc

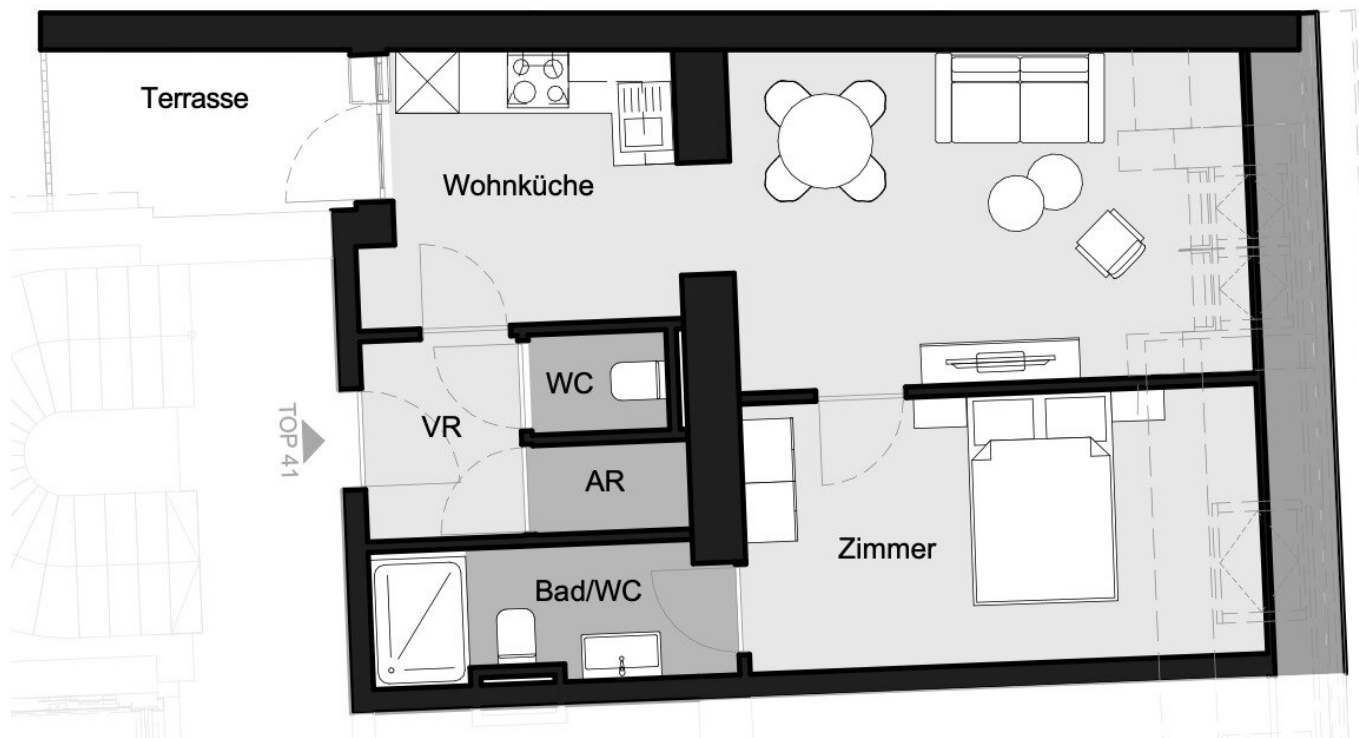
ROSENMAIER GmbH
Perinetgasse 3/GL 6
1200 Wien

T +43 664 4621792









Objektbeschreibung

In der **Columbusgasse 77** entsteht ein hochwertiger Dachgeschoßausbau in einem klassischen Wiener Altbau, der modernes Wohnen mit urbanem Lebensgefühl verbindet. Bis **Ende 2026** werden hier sieben exklusive Wohneinheiten geschaffen, die durch durchdachte Grundrisse, helle Räume und hochwertige Ausstattung überzeugen.

Im Zuge des Ausbaus wird das Gebäude nicht nur architektonisch aufgewertet – auch technisch wird es auf einen zeitgemäßen Standard gebracht: **Ein Lift wird neu errichtet**, wodurch alle Einheiten komfortabel erreichbar sind.

Dieses Projekt richtet sich gleichermaßen an **Eigennutzer**, die ein besonderes Zuhause suchen, sowie an **Anleger**, die in eine zentrale Lage mit nachhaltigem Wertsteigerungspotenzial investieren möchten.

Hinweis: Bitte beachten Sie, dass sich das Projekt aktuell im Bau befindet, daher handelt es sich bei allen Bildern um Visualisierungen bzw. unverbindliche Designvorschläge.

Was diese Wohnungen haben, was andere nicht haben

- **Neubau im Dachgeschoss eines klassischen Altbaus** – das Beste aus zwei Welten
- **Attraktive Freiflächen** (Terrassen) bei ausgewählten Einheiten
- **Hochwertige Ausstattung** mit Fischgrätparkett & großformatigem Feinsteinzeug
- **Moderne, energieeffiziente Bauweise** mit Luftwärmepumpe
- **Dreifachverglaste Kunststoff-Alufenster** für optimale Wärme- und Schalldämmung
- Außenliegende **Raffstores** (elektrisch bedienbar)
- **Neuer Lift im Zuge des Ausbaus**

- **Optimale Grundrisse** für Eigennutzer und Anleger
- **Zentrale Lage nahe Hauptbahnhof**

Ausstattung

Die Wohnungen werden mit besonderem Augenmerk auf Qualität und Langlebigkeit ausgeführt:

- **Edler Fischgrätparkettboden** in den Wohnräumen
- **Großformatige Verfliesung (60x60 cm)** in Bad und WC
- **Mehrfachverglaste Fenster** für Energieeffizienz und Ruhe
- Moderne Sanitär- und Ausstattungsdetails
- Nachhaltige Heizlösung mittels **Luftwärmepumpe**
- Ein großer Vorteil des Projekts ist, dass Käufer bei der Ausstattung ihrer Wohnung im Zuge der Bauphase noch Sonderwünsche äußern können, welche dann unmittelbar vom Bauträger umgesetzt werden. So können Sie Ihre Wohnung genau nach Ihren Vorstellungen gestalten. **Lage & Infrastruktur – urban, lebendig, perfekt angebunden**

Die **Columbusgasse 77** liegt in einer der **dynamischsten Mikrolagen des 10. Bezirks**, unweit des Columbusplatzes und des Wiener Hauptbahnhofs.

Hier profitieren Sie von einer perfekten Mischung aus:

- **urbanem Leben**

- **hervorragender Infrastruktur**
- **ausgezeichneter Verkehrsanbindung**
- **Öffentliche Verkehrsanbindung:**
- **U1 Keplerplatz & Hauptbahnhof** in wenigen Minuten erreichbar
- Straßenbahnlinien (z. B. O, 6, 18)
- Busverbindungen in unmittelbarer Nähe
- Direkte Verbindung ins Stadtzentrum in wenigen Minuten
- **Einkaufen & Gastronomie:**
- **Columbus Center & Favoritenstraße** mit zahlreichen Shops
- Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogerien fußläufig erreichbar
- Vielfältige Gastronomieszene – von traditionell bis international
- Diese Lage garantiert nicht nur hohe Lebensqualität, sondern auch eine **nachhaltig starke Nachfrage – ein klarer Vorteil für Anleger.**

Ob als modernes Zuhause über den Dächern Wiens oder als attraktive Vorsorgewohnung:

Dieses Projekt vereint **Lage, Qualität, Energieeffizienz und Zukunftspotenzial** auf ideale Weise.

Weitere Wohnungen im Projekt:

Top	Ebene	Zimmer	Wohnfläche	Freifläche	Anlegerpreis netto
Top 37	1. DG	2 Zimmer	47,49 m ²	13,39 m ² Terrasse	EUR 254.187,50
Top 38	1. DG	2 Zimmer	48,26 m ²	–	EUR 228.138,18
Top 39	1. DG	3 Zimmer	79,14 m ²	–	EUR 363.324,55
Top 40	1. DG	2 Zimmer	40,93 m ²	–	EUR 197.208,18

Top 41	1. DG	2 Zimmer	44,94 m ²	4,49 m ² Terrasse	EUR 227.171,88
Top 42	2. DG	3 Zimmer	105,94 m ²	30,50 m ² Terrasse	EUR 443.935,91
Top 43	2. DG	2 Zimmer	69,86 m ²	3,65 m ² Terrasse	EUR 334.560,91

Kaufnebenkosten

- **Grunderwerbsteuer: 3,5 %**
- **Grundbucheintragung: 1,1 %**
- **Maklerhonorar: 3 % zzgl. 20 % USt**
- **Mit der Kaufvertragserrichtung ist Mag. Norbert Piech, Singerstraße 8/9, 1010 Wien beauftragt. Die Kosten belaufen sich auf 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt zzgl. Barauslagen zzgl. Beglaubigungskosten. Für die Übernahme der Treuhandschaft gegenüber der finanzierenden Bank verrechnet der Vertragserrichter zusätzlich 0,5 % des Pfandrechtsbetrages zzgl. 20 % USt.**

Anfragen richten Sie bitte ausschließlich über das Inserat und unter vollständiger Angabe Ihrer Kontaktdaten. Für weiterführende Informationen steht Ihnen Raffael Rosenmaier, MSc. bei Bedarf gerne auch telefonisch unter +43 664 462 1792 zur Verfügung.

Alle Angaben basieren auf Informationen, die uns von Dritten übermittelt wurden. Für deren Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden.

FINANZIERUNG NOCH UNGEKLÄRT? WIR SCHAFFEN KLARHEIT.

Während klassische Bankanfragen häufig mehrere Wochen in Anspruch nehmen, erhalten Sie über unseren Finanzierungspartner innerhalb weniger Tage eine fundierte Ersteinschätzung auf Basis Ihrer Unterlagen.

Darüber hinaus wird für Sie eine persönliche Finanzierungslösung ausgearbeitet, wobei auf die besten Konditionen zahlreicher namhafter Banken zurückgegriffen werden kann – mit dem klaren Ziel, das für Sie wirtschaftlich attraktivste Angebot zu finden.

TOP 41 – 2 Zimmer mit Freifläche – optimale Kombination in zentraler Lage

Diese stilvolle **2-Zimmer-Wohnung mit 44,94 m²** punktet mit einer **4,49 m² Terrasse**, die zusätzlichen Freiraum mitten in der Stadt schafft.

Eine Wohnung für Menschen, die Innen und Außen gleichermaßen schätzen.

Highlights:

- Terrasse mit 4,49 m²
- Cleverer Grundriss
- Helle Dachgeschosslage
- Ideal für Eigennutzer oder Vermietung
- Nettokaufpreis Anleger: **EUR 227.171,88 (zzgl. 20% USt)**
- Kaufpreis Eigennutzer: **EUR 249.889,00**

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap