

**CHRISTOPH77 – exklusiver Dachgeschoßausbau in  
zentraler Lage**



**Objektnummer: 1885/1733612**

**Eine Immobilie von TREUWERT GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2026
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	79,14 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	79,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,75
<b>Kaufpreis:</b>	363.324,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

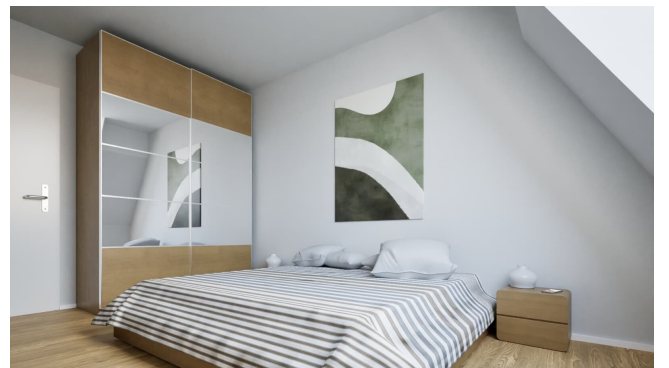


### Raffael Rosenmaier, MSc

Rosenmaier GmbH  
Perinetgasse 3/GL 6  
1200 Wien

T +43 664 4621792  
H +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:**

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

Top 41	1. DG	2 Zimmer	44,94 m <sup>2</sup>	4,49 m <sup>2</sup> Terrasse	EUR 227.171,88
Top 42	2. DG	3 Zimmer	105,94 m <sup>2</sup>	30,50 m <sup>2</sup> Terrasse	EUR 443.935,91
Top 43	2. DG	2 Zimmer	69,86 m <sup>2</sup>	3,65 m <sup>2</sup> 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 39 – Familientaugliche Dachgeschosswohnung mit urbanem Flair**

Diese großzügige **3-Zimmer-Wohnung mit 79,14 m<sup>2</sup>** verbindet Raum, Komfort und hochwertige Neubauqualität in besonders attraktiver Weise.

Der durchdachte Grundriss macht diese Einheit ideal für Paare mit Platzbedarf, kleine Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer.

### **Highlights:**

- 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer mit idealer Aufteilung
- Hochwertiger Fischgrätparkett
- Perfekt für Eigennutzer oder Anleger
- Nettokaufpreis Anleger: **EUR 363.324,55 (zzgl. 20% USt)**
- Kaufpreis Eigennutzer: **399.657,00**

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