

Helle Dachgeschoss-Maisonette- 3 Zimmer



Wohnraum

Objektnummer: 1939/133238

Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Wohnfläche:	67,96 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,77 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	579.000,00 €
Betriebskosten:	111,45 €
USt.:	11,15 €
Provisionsangabe:	

3 % vom Kaufpreis

Ihr Ansprechpartner

Heidi Danninger

IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH
Schnirchgasse 17
1030 Wien

T +43 664 9639404

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Rosensteingasse 14
1170 Wien

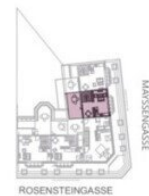
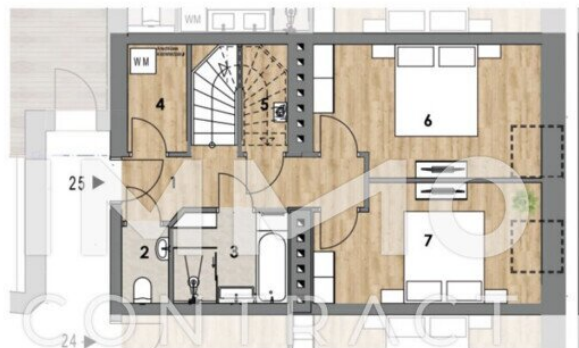
Top 25

Wohnfläche: 67,96 m²
Balkon 15,96 m²
Gesamtfläche: 83,92 m²

Raumaufteilung:

Stock: DG 1

- | | |
|-------------|----------------------|
| 1. Vorraum | 6,15 m ² |
| 2. Bad | 4,90 m ² |
| 3. WC | 1,70 m ² |
| 4. AR | 2,65 m ² |
| 5. AR | 2,09 m ² |
| 6. Zimmer 1 | 12,42 m ² |
| 7. Zimmer 2 | 12,36 m ² |



IMMO
CONTRACT



Rosensteingasse 14
1170 Wien

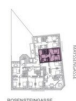
Top 25

Wohnfläche: 67,96 m²
Balkon 15,96 m²
Gesamtfläche: 83,92 m²

Raumaufteilung:

Stock: DG 2

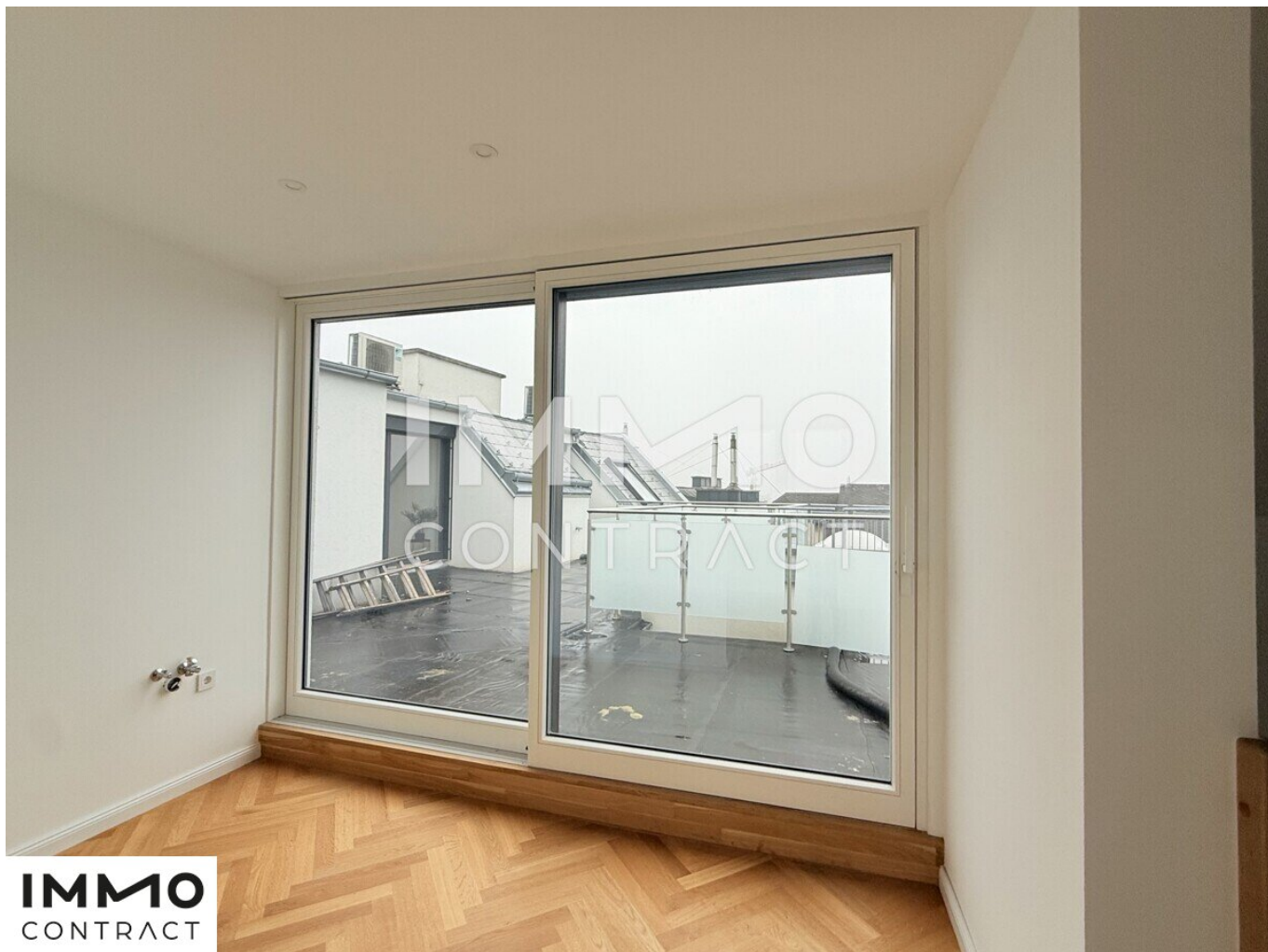
- | | |
|--------------|----------------------|
| 1. Wohnküche | 25,69 m ² |
| 2. Balkon | 15,96 m ² |

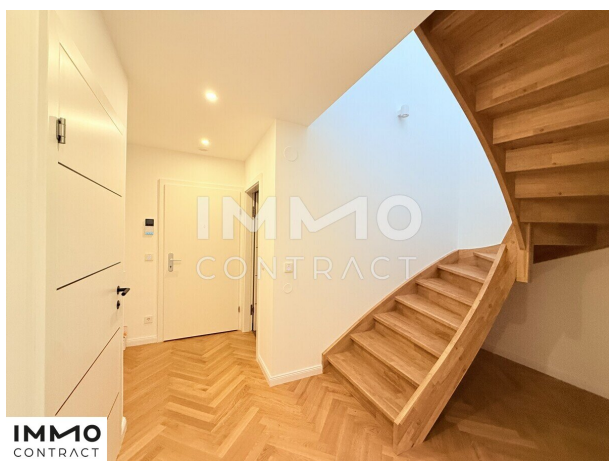


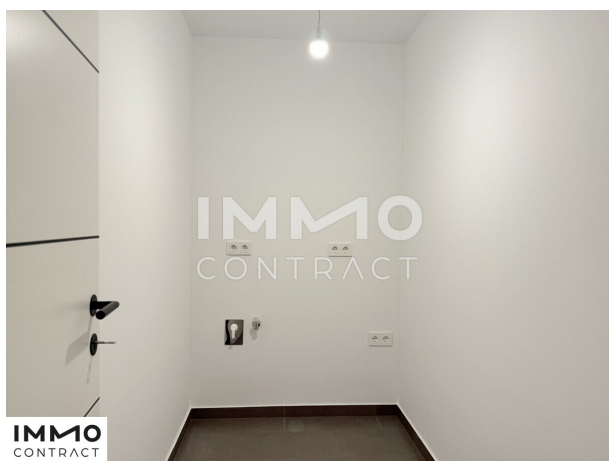
IMMO
CONTRACT



IMMO
CONTRACT



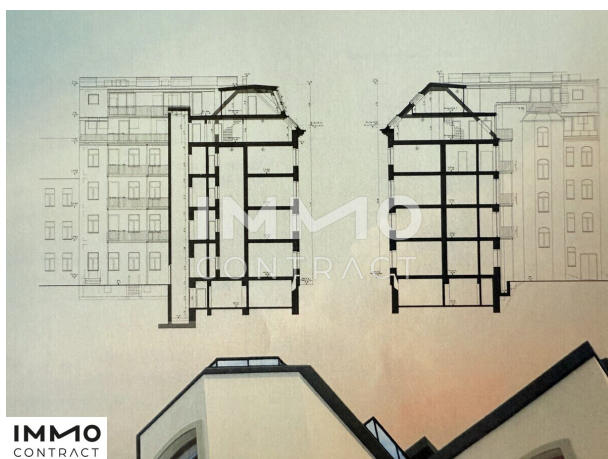








IMMO
CONTRACT



IMMO
CONTRACT

Energiekennzahlen	HWB kWh/(m ² · a)	fGEE
A++		
A+		
A		
B	35,77	0,91
C		
D		
E		
IMMO CONTRACT		



Objektbeschreibung

Entdecken Sie diese stilvolle Dachgeschosswohnung in Maisonette-Bauweise im 17. Wiener Gemeindebezirk Hernals, die durch modernes Wohnen und hochwertigen Altbaucharme besticht. Die Einheit überzeugt durch ihre klug gestaltete Raumaufteilung und großzügige Lichtverhältnisse.

Die Wohnung bietet ca. 67,96 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen und umfasst drei helle Zimmer, ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Als Erstbezug präsentiert sich die Immobilie in exzellentem Zustand mit zeitgemäßer Ausstattung und hochwertigen Materialien.

Im Zuge des Dachgeschossausbaus und der Sanierung der Regelgeschosswohnungen wurde das gesamte Gebäude umfassend renoviert und zu einem hochwertigen, repräsentativen Wohnhaus aufgewertet, das modernen Komfort mit historischem Altbaucharme vereint.

Attraktive Gebührenbefreiung für Käufer:innen

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

- 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 % Pfandrechteintragung

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