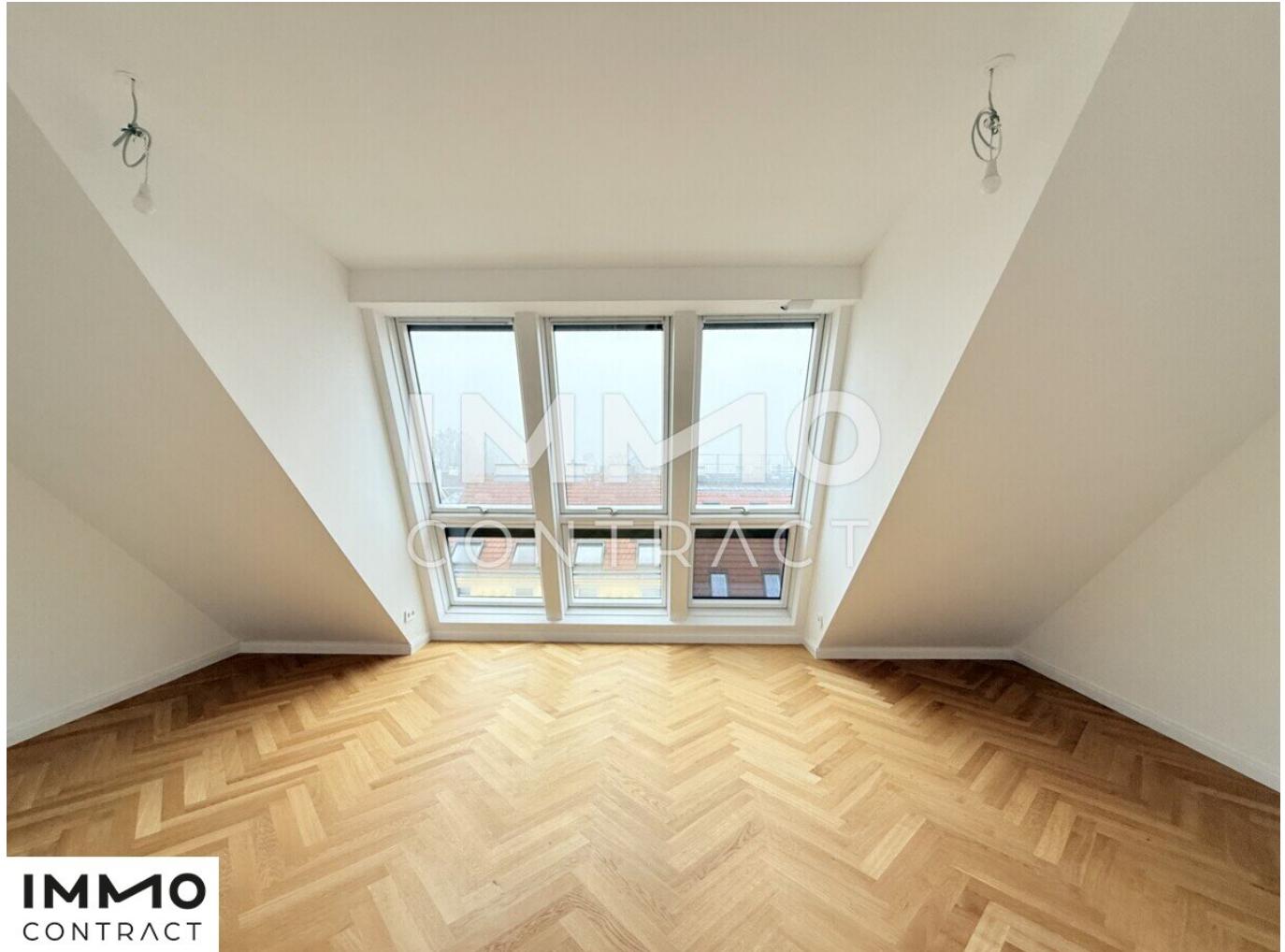


Helle Dachgeschoß-Maisonette- 3 Zimmer



IMMO
CONTRACT

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 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 35,77 kWh / m ² * 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

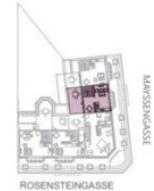
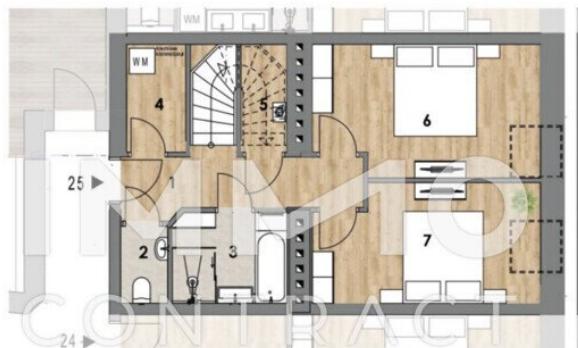
Top 25

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

Raumaufteilung:

Stock: DG 1

1. Vorraum 6,15 m²
2. Bad 4,90 m²
3. WC 1,70 m²
4. AR 2,65 m²
5. AR 2,09 m²
6. Zimmer 1 12,42 m²
7. Zimmer 2 12,36 m²



IMMO
CONTRACT

Rosensteingasse 14
1170 Wien

Top 25

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

Raumaufteilung:

Stock: DG 2

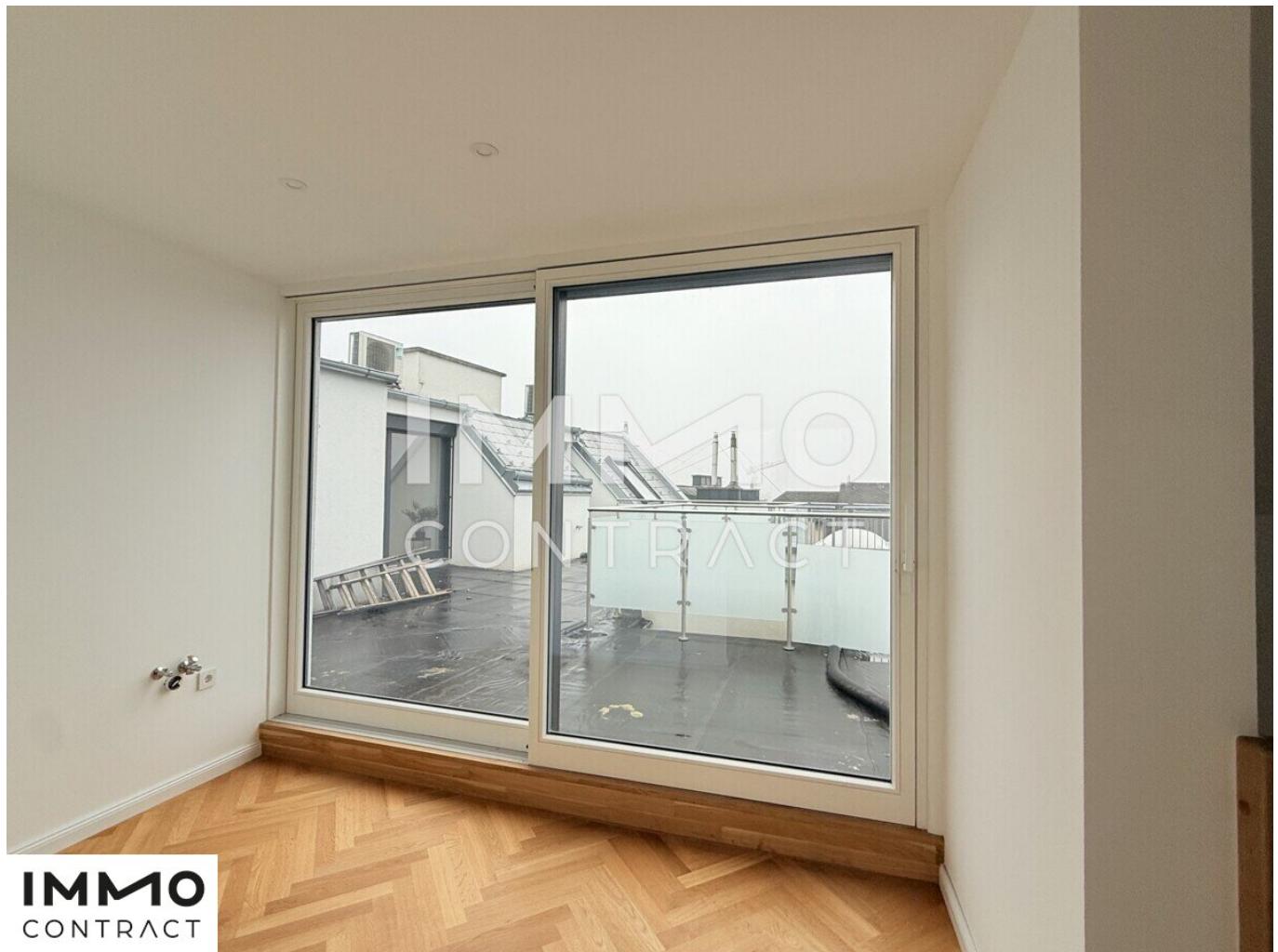
1. Wohnküche 25,69 m²
2. Balkon 15,96 m²



IMMO
CONTRACT



IMMO
CONTRACT



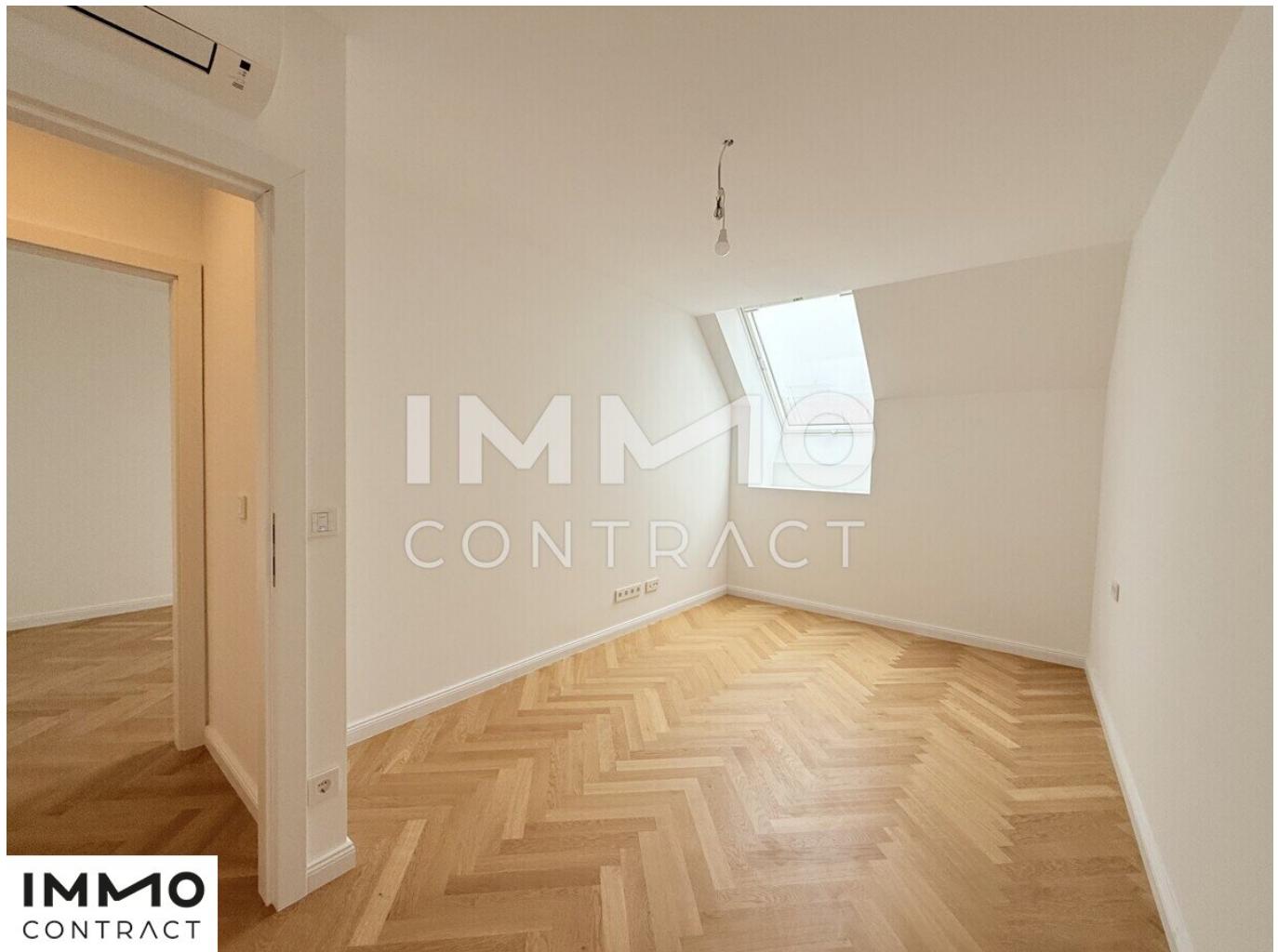
IMMO
CONTRACT



IMMO
CONTRACT



IMMO
CONTRACT



IMMO
CONTRACT



IMMO
CONTRACT



IMMO
CONTRACT





IMMO
CONTRACT



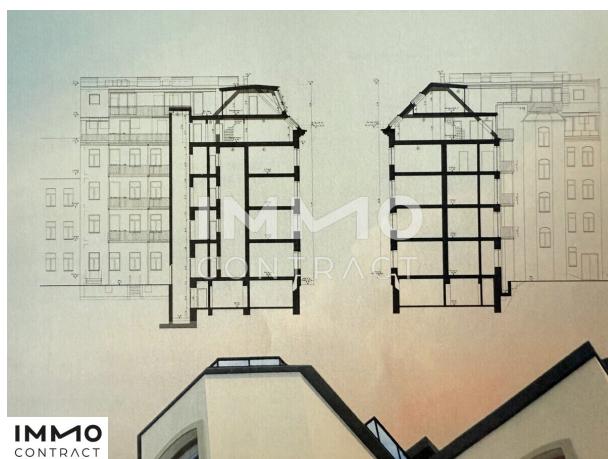
IMMO
CONTRACT



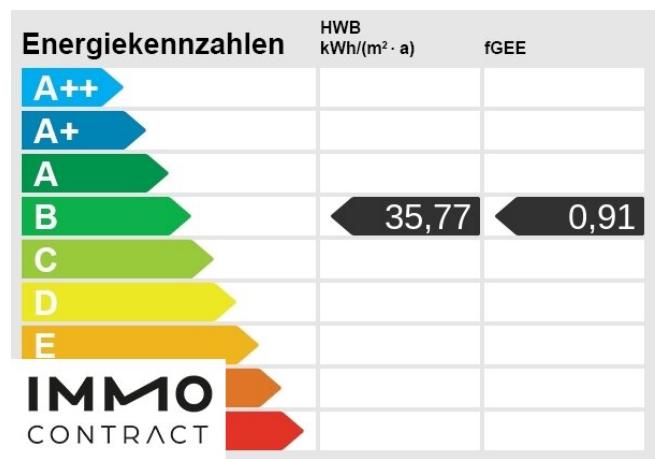
IMMO
CONTRACT



IMMO
CONTRACT



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 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