

## **Exklusive DG-Maisonettewohnung mit 2 Terrassen – Erstbezug nach Sanierung**



**Objektnummer: 916**  
**Eine Immobilie von ISIDEX GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	96,15 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	121,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	799.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,40 €
<b>USt.:</b>	13,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marina Malaiev**

ISIDEX GmbH  
Tuchlauben 14 / 7

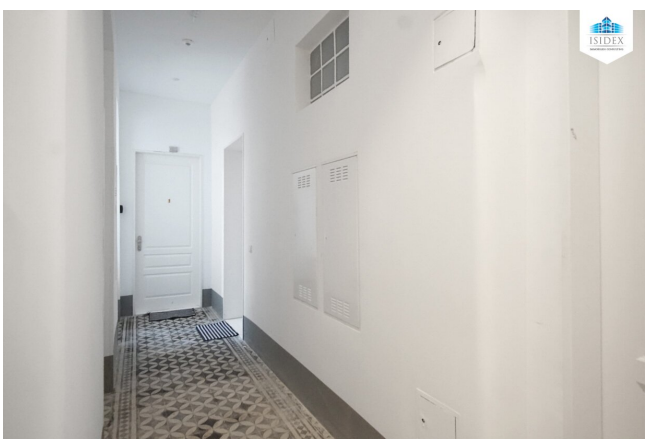














Rosensteingasse 14  
1170 Wien

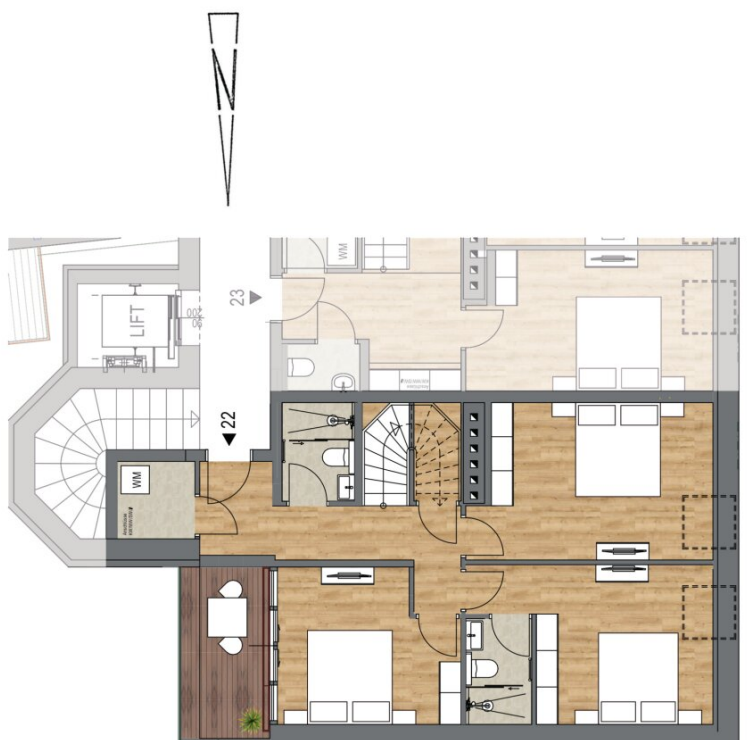
## Top 22

Wohnfläche: 96,15 m<sup>2</sup>  
Terrasse: 24,85 m<sup>2</sup>  
Gesamtfläche: 121 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

**Stock: DG 1**

1. Vorraum	10,85 m <sup>2</sup>
2. Bad	3,24 m <sup>2</sup>
3. Zimmer 1	11,91 m <sup>2</sup>
4. Bad	3,22 m <sup>2</sup>
5. Zimmer 2	14,25 m <sup>2</sup>
6. Zimmer 3	14,60 m <sup>2</sup>
7. Abstellraum	2,09 m <sup>2</sup>
8. Garderobe	2,70 m <sup>2</sup>
9. Terrasse	5,91 m <sup>2</sup>





Rosensteingasse 14  
 1170 Wien

---

# Top 22

Wohnfläche: 96,15 m<sup>2</sup>  
 Terrasse: 24,85 m<sup>2</sup>  
 Gesamtfläche: 121 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:  
**Stock: DG 2**

1. Wohnküche 33,29 m<sup>2</sup>  
 2. Terrasse 18,94 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht **Top 22**, eine großzügige **4-Zimmer-DG-Maisonettewohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **96,15 m<sup>2</sup>** sowie zwei Terrassen mit einer Gesamtfläche von ca. **24,85 m<sup>2</sup>**.

Diese beeindruckende Wohnung befindet sich in einem Wiener **Altbau aus dem 19. Jahrhundert**, der kürzlich einer umfassenden Kernsanierung unterzogen wurde und nun modernen Wohnkomfort mit historischem Charme verbindet.

### Raumaufteilung:

#### Erste Ebene:

- **Vorraum** – einladender Eingangsbereich
- **Badezimmer** – mit Dusche, WC, Waschbecken und Badheizkörper
- **Zimmer 1** – vielseitig nutzbar
- **Zimmer 2 (Master Bedroom)** – mit eigenem Badezimmer inkl. Dusche, WC und Waschbecken
- **Zimmer 3** – ideal als Arbeits- oder Gästezimmer
- **Abstellraum** – mit Waschmaschinenanschluss
- **Garderobe** – praktischer Stauraum
- **Terrasse** – für entspannte Stunden im Freien

#### Zweite Ebene:

- **Heller Wohnbereich mit offener Küche** – mit direktem Zugang zur zweiten Terrasse

### Hochwertige Sanierung & Ausstattung:

Das gesamte Zinshaus wurde **umfassend modernisiert**:

- **Neue Wärmedämmung** an der Fassade (hof- und straßenseitig)
- **Erneuerung aller Wasser-, Gas-, Kanal- und Stromsteigleitungen**

- **Generalsanierung und Trockenlegung des Kellers**
- **Eigenes Kellerabteil für jede Wohnung**
- **Vier Lagerräume im Keller** stehen zusätzlich zum Verkauf
- **Fahrradraum** mit direktem Zugang zum Lift

#### Konditionen:

- **Betriebskosten inkl. USt.:** € 152,24
- **Kaufpreis:** € 799.000,-

#### Nebenkosten:

- **3,5 % Grunderwerbsteuer**
- **1,1 % Grundbucheintragungsgebühr**
- **1,5 % zzgl. 20 % USt. für die Kaufvertragserrichtung** (Rechtsanwalt Mag. Nigl)

#### Weitere verfügbare Wohnungen

Neben dieser Maisonettewohnung stehen in diesem Gebäude **sanierte 2-Zimmer-Wohnungen** mit Wohnflächen zwischen **ca. 50 m<sup>2</sup> und 70 m<sup>2</sup>** zum Verkauf. Im Dachgeschoss sind zudem fünf weitere exklusive **3- und 4-Zimmer-Maisonettewohnungen** mit **großzügigen Terrassen und Balkonen** bezugsfertig.

#### Kontakt & Besichtigung

Lassen Sie sich diese besondere Wohngelegenheit nicht entgehen! Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** kontaktieren Sie bitte **Frau Marina Malaiev ausschließlich schriftlich** unter [malaievm@isidex.at](mailto:malaievm@isidex.at) oder nutzen Sie unser **Anfrageformular**.

Telefonische Rückfragen beantwortet Frau Marina Malaiev unter **0676/844 297 222**.

#### Wichtige Hinweise

Gemäß den Bestimmungen des **FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz)** sowie des **VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz)** können Termine nur nach Erhalt einer **schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten** (Name, Adresse, Telefon, E-Mail) vereinbart werden.

Weitere Informationen unter <https://isidex.at/>.

#### **Rechtlicher Hinweis**

Bitte beachten Sie, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein **wirtschaftliches Naheverhältnis** besteht. Der Vermittler ist als **Doppelmakler** tätig.

Erleben Sie höchste Wohnqualität in einer einzigartigen Dachgeschoss-Maisonette – sichern Sie sich Ihr Traumzuhaus in Wien!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.