

Traumhafte Dachgeschoss-Maisonette mit Terrasse – Erstbezug in der Rosensteingasse



Objektnummer: 1022

Eine Immobilie von ISIDEX GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosensteingasse 14
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,19 m ²
Gesamtfläche:	93,89 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,77 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	669.000,00 €
Betriebskosten:	131,29 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marina Malaiev

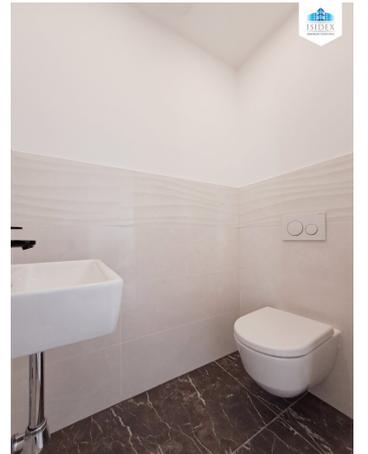
ISIDEX GmbH
Tuchlauben 14 / 7

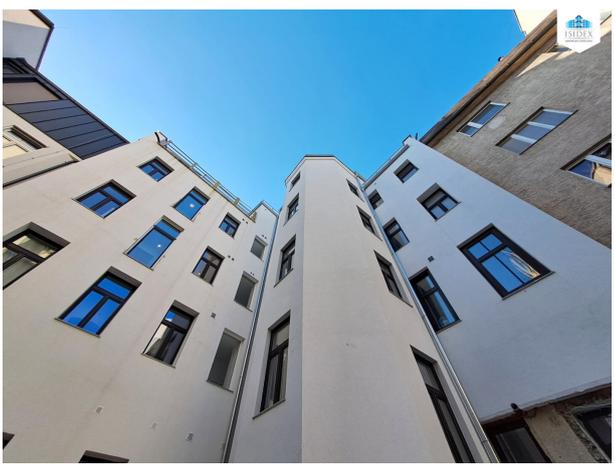














Rosensteingasse 14
1170 Wien

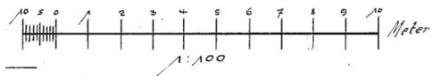
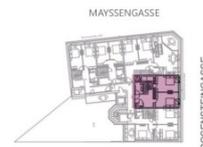
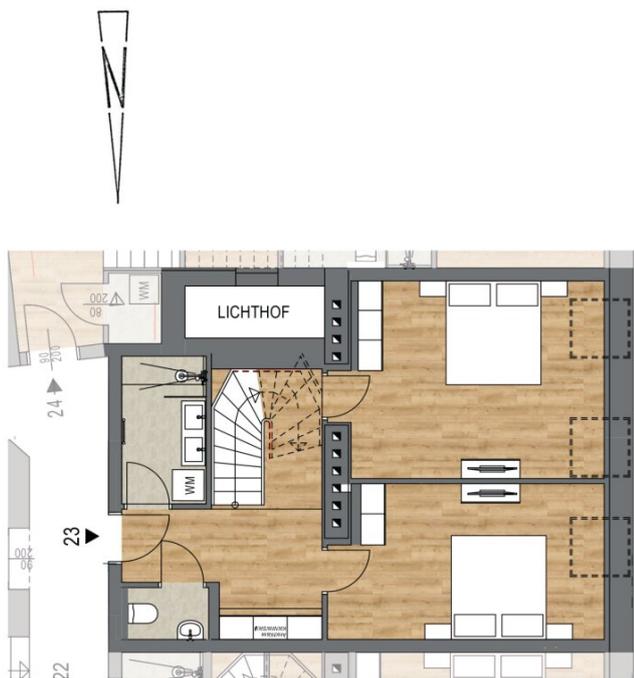
Top 23

Wohnfläche: 81,14 m²
Terrasse: 12,70 m²
Gesamtfläche: 93,84 m²

Raumaufteilung:

Stock: DG 1

- | | |
|-------------|----------------------|
| 1. Vorraum | 15,20 m ² |
| 2. Bad | 4,27 m ² |
| 3. WC | 1,65 m ² |
| 4. Zimmer 1 | 14,74 m ² |
| 5. Zimmer 2 | 17,79 m ² |



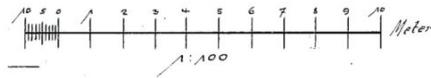
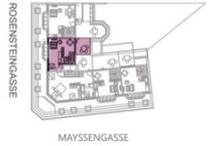
Rosensteingasse 14
1170 Wien

Top 23

Wohnfläche: 81,14 m²
Terrasse: 12,70 m²
Gesamtfläche: 93,84 m²

Raumaufteilung:
Stock: DG 2

1. Wohnraum 27,49 m²
2. Terrasse 12,70 m²



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht **Top 23**, eine exklusive **3-Zimmer-DG-Maisonettewohnung** mit ca. **81,19 m²** Wohnfläche und einer sonnigen **Terrasse** mit ca. **12,70 m²** Nutzfläche.

Raumaufteilung:

Erste Ebene:

- **Vorraum** – einladender Eingangsbereich
- **Badezimmer** – mit Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und Badheizkörper
- **Separates WC**
- **Zimmer 1** – vielseitig nutzbar als Schlaf- oder Arbeitszimmer
- **Zimmer 2** – ideal für individuelle Nutzung

Zweite Ebene:

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

Komfort & Ausstattung:

- **Barrierefreier Lift** für bequemen Zugang
- **Eigenes Kellerabteil** für zusätzlichen Stauraum
- **Fahrradraum** zur gemeinschaftlichen Nutzung

Konditionen:

- **Betriebskosten inkl. USt.:** ca. € 131,29
- **Kaufpreis:** € 669.000,-

Nebenkosten:

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

Weitere verfügbare Wohnungen

In diesem Gebäude stehen zusätzlich **hochwertige 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen** mit Wohnflächen zwischen **50 m² und 130 m²** zum Verkauf. Gerne können Sie auch diese besichtigen!

Kontakt & Besichtigung

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines **Besichtigungstermins** steht Ihnen **Frau Marina Malaiev** gerne zur Verfügung: **Telefon: 0676/844 297 222**

E-Mail: malaievm@isidex.at

Weitere Details 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.

Sichern Sie sich diesen einzigartigen Erstbezug in bester Wiener Lage – ein exklusives Wohnerlebnis erwartet Sie!

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.