

**GEBÜHRENBEFREIUNG MIT FRÜHJAHRSAKTION! \***  
**Erstbezug nach Grundsanierung! Schöne Altbauwohnung**  
**nahe Theresienbad sowie Schönbrunn!**



**Objektnummer: 5585/134**

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A  
brand of MPIV GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosagasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1889
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 110,71 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	109,56 €
USt.:	10,96 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Helene Christiani**

FEELING HOME IMMOBILIEN  
Schopenhauerstraße 26 / 9  
1180 Wien

T +43 660 346 95 38







FEELING HOME  
IMMOBILIEN



FEELING HOME  
IMMOBILIEN



FEELING HOME  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

## KOFFER PACKEN, EINZIEHEN UND WOHLFÜHLEN!

Diese grundsanierte Wohnung liegt in erstklassiger Lage in Meidling und befindet sich im 1. Stock eines vor der Jahrhundertwende errichteten Altbauhauses. Mit einer geräumigen Fläche von 37,18 m<sup>2</sup> präsentiert sie ein gemütliches Raumkonzept, bestehend aus einem nach Süden ausgerichteten Wohnraum mit einer neuen Einbauküche sowie einem separaten Schlafkabinett. Das modern gestaltete Badezimmer mit integriertem WC ist vom Vorraum aus zugänglich.

Diese exklusive Altbauwohnung wurde von Grund auf saniert und besticht durch die hochwertige Ausstattung - neue Leitungen, neue Therme, Strom, Böden, Baddesign - Koffer packen und einziehen! Die Wohnung ist gestaged und wird mit Einbauküche samt Esstisch mit Stühlen, neuem Schlafsofa sowie einem neuen Hochspringbett übergeben.

Die Wohnung ist für die Vermietung nicht geeignet, da sie dem Richtwertmietzins unterliegt!

## HIGHLIGHTS

- Große Wohnküche
- Neue Einbauküche
- Neues Schlafsofa
- Neues Hochspringbett

## HARD FACTS

- Hochwertiger Fischgräten Parkettboden
- 3-fach-verglaste Kunststofffenster von 2018/2019

- Modernes Baddesign
- Bad mit Dusche, Waschbecken und WC
- Gegensprechanlage
- Gas-Etagenheizung

## **INFRASTRUKTUR**

Ideale Lage: Supermärkte wie Spar, Bio Basic und Hofer, Drogerien (dm, BIPA) und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie Bank, Trafik, Apotheken und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn-, Fach- sowie Kinderärzte). Diverse Restaurants, Bars und Cafés sind nur wenige Gehminuten entfernt. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis (verschiedene Kindergärten, Volksschulen, Hochschule, Richard Wagner Konservatorium).

## **ÖFFENTLICHE ANBINDUNG**

- U-Bahn-Linie U4 – Meidlinger Hauptstraße in ca. 400m
- U-Bahn-Linie U6 – Niederhofstraße in ca. 650m
- Bahnhof Meidling
- Autobuslinien 63A – Rosasgasse in ca. 60m
- Autobuslinien 7A, 9A – Haschkagasse in ca. 200m

## **SONSTIGES**

Der reduzierte Kaufpreis der FRÜHJAHRSAKTION läuft nur bis zum 31.05.2024! Nutzen Sie die Gelegenheit und sparen Sie Geld und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung seit 1.04.2024 (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026 und profitieren schon jetzt davon!

In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Diese Wohnung ist ein idealer Ort für alle, die ein modernes und entspanntes Leben in einer sehr guten Lage wünschen. Wenn Sie eine vollsanierte Wohnung in Wien suchen, dann ist diese Wohnung eine ausgezeichnete Wahl. Nutzen Sie die Gelegenheit und lassen Sie sich diese Wohnung nicht entgehen! Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vorgenommen werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme! Besichtigen Sie gleich virtuell unter [www.feeling-home.at](http://www.feeling-home.at).

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter [christiani@feeling-home.at](mailto:christiani@feeling-home.at).

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap