

**modernen Wohnkomfort im 3. Stock mit urbaner  
Lebensqualität inkl. Balkon und einem Tiefgaragenplatz**



**Objektnummer: 31253062**  
**Eine Immobilie von MPImmo**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Rotenmühlgasse                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2011                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 57,61 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 67,96 m <sup>2</sup>             |
| Gesamtfläche:                 | 67,96 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 42,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,77                           |
| Kaufpreis:                    | 335.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 140,00 €                         |
| Heizkosten:                   | 60,41 €                          |
| USt.:                         | 28,48 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

12.060,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Mitglied des  
immobilienring.at

**Lara Mähr**

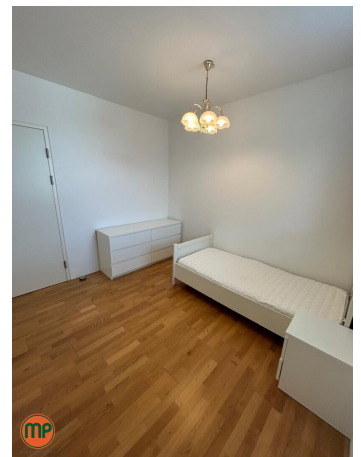
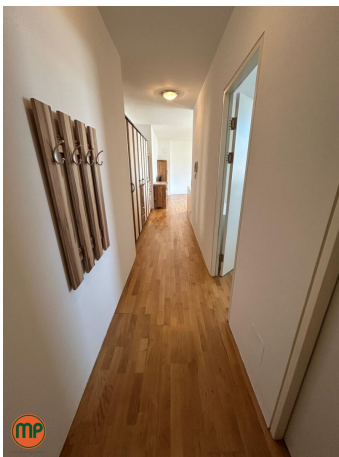
Mag. Pfeifer Immobilien  
Arbeitergasse 33  
1050 Wien

T 0043 1 595 15 80  
H 0043 664 22 39 45  
F 0043 1 595 11 70

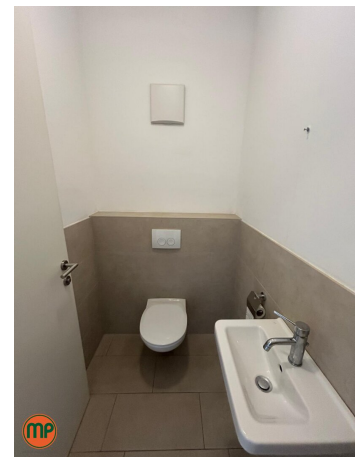
Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

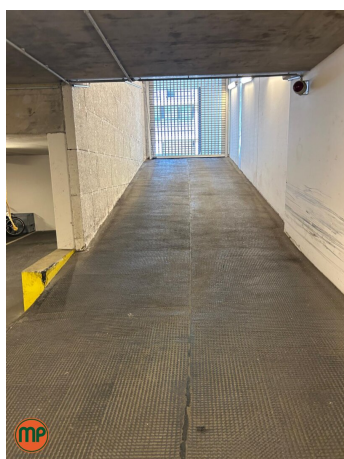
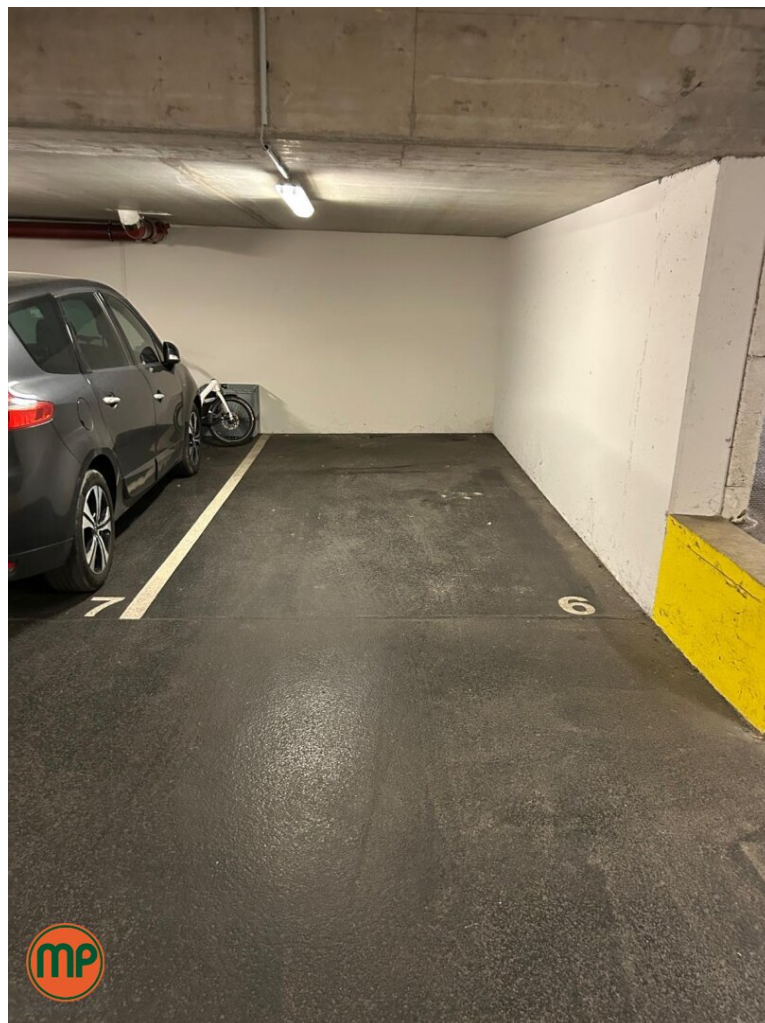


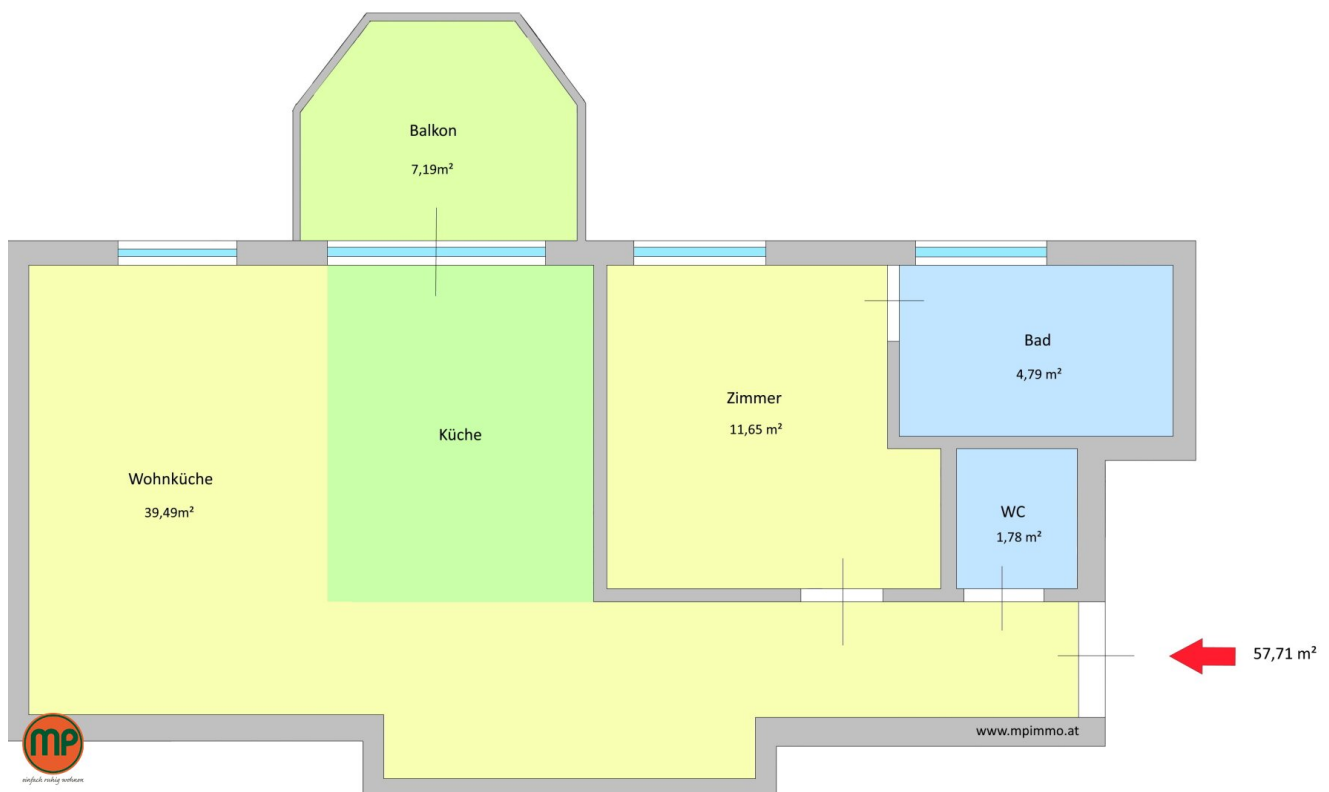
termin zur

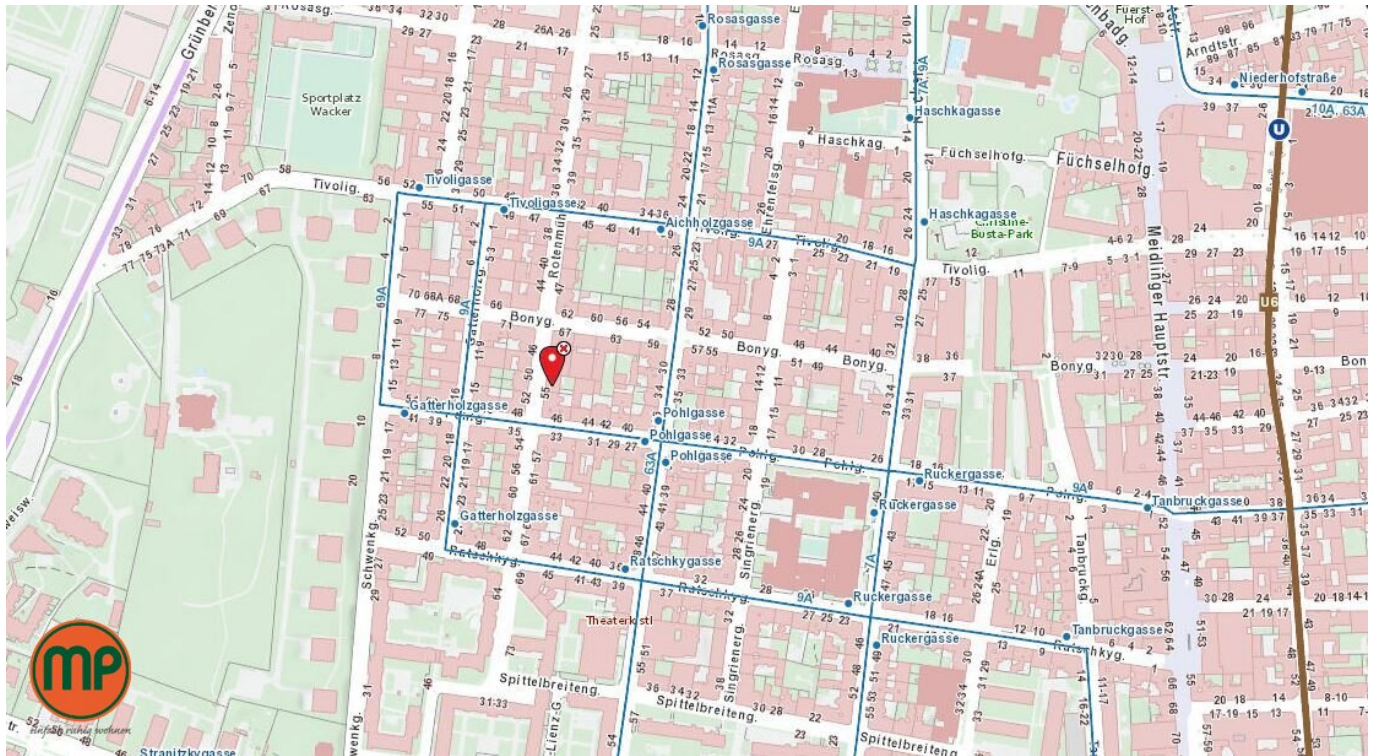


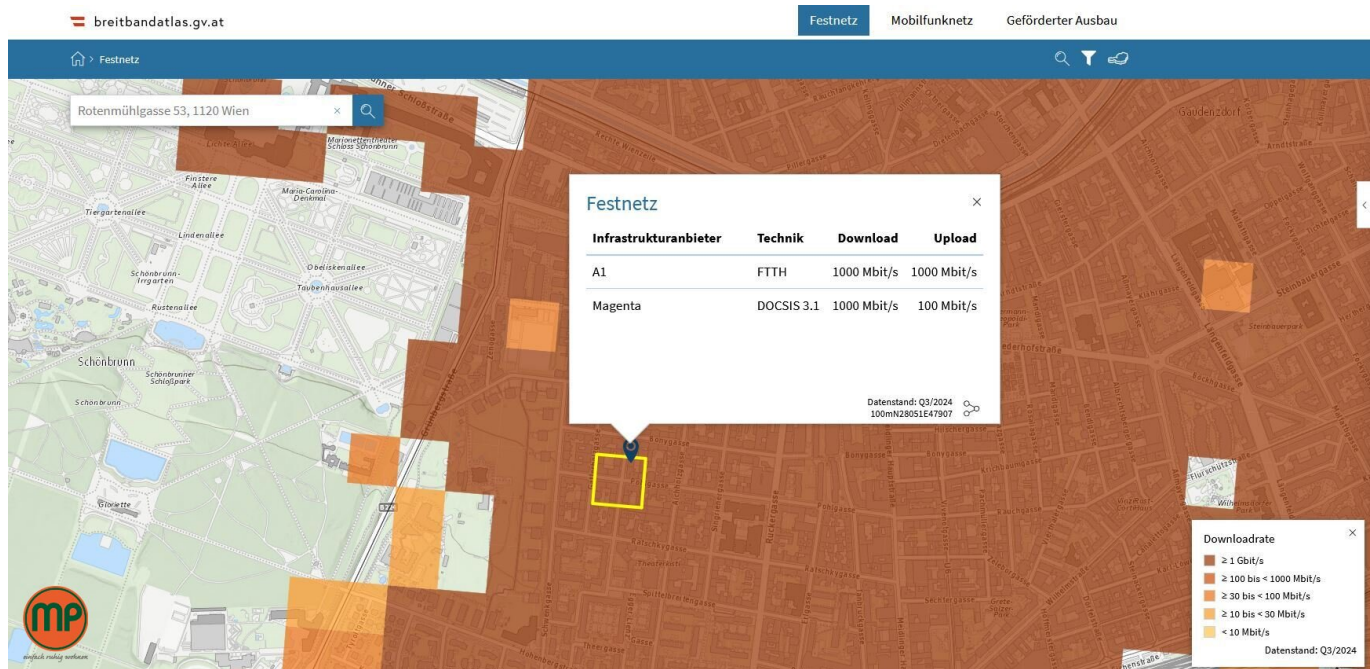


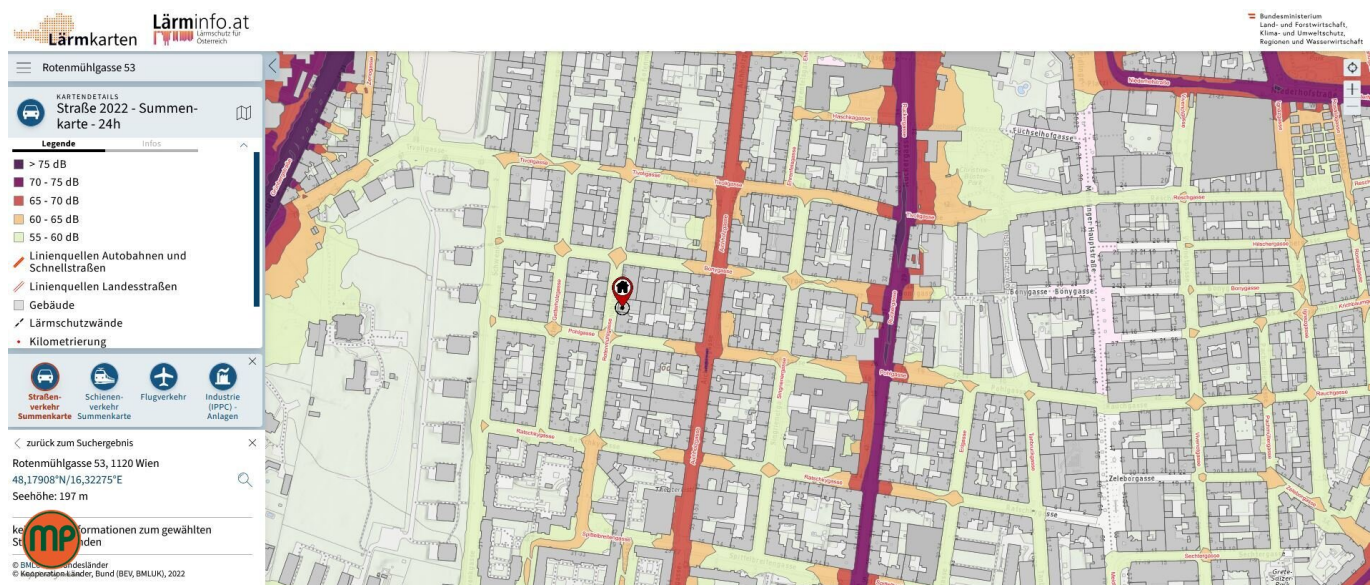


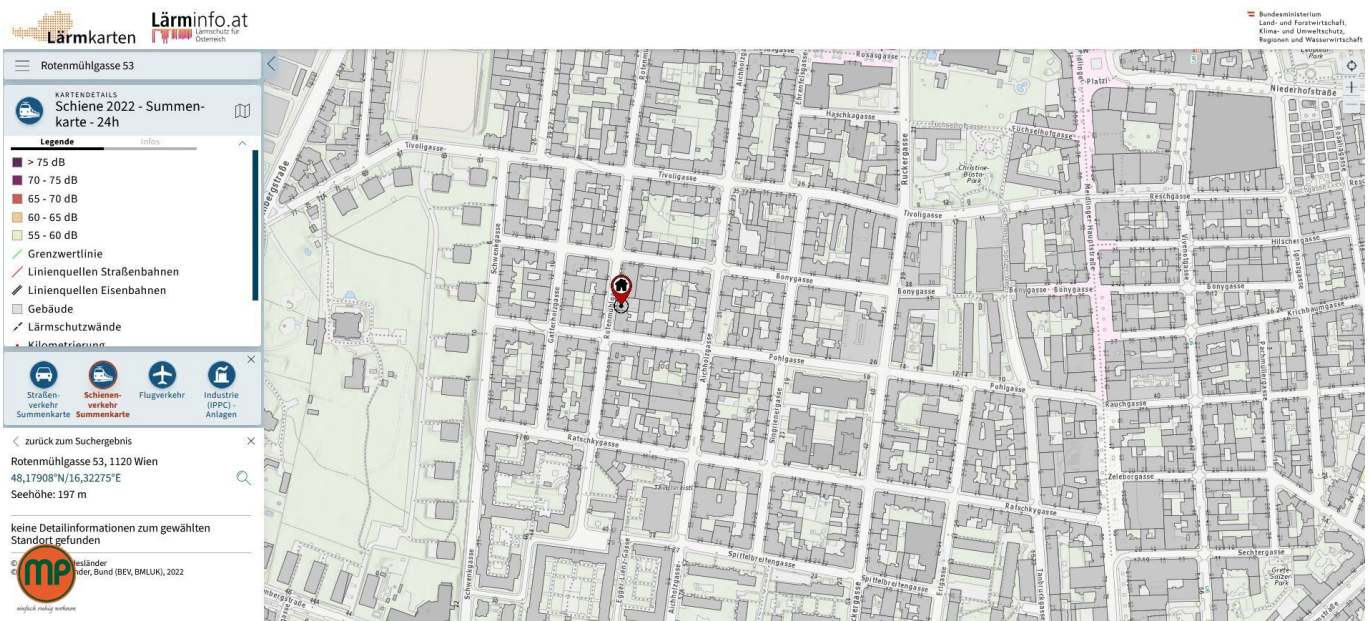


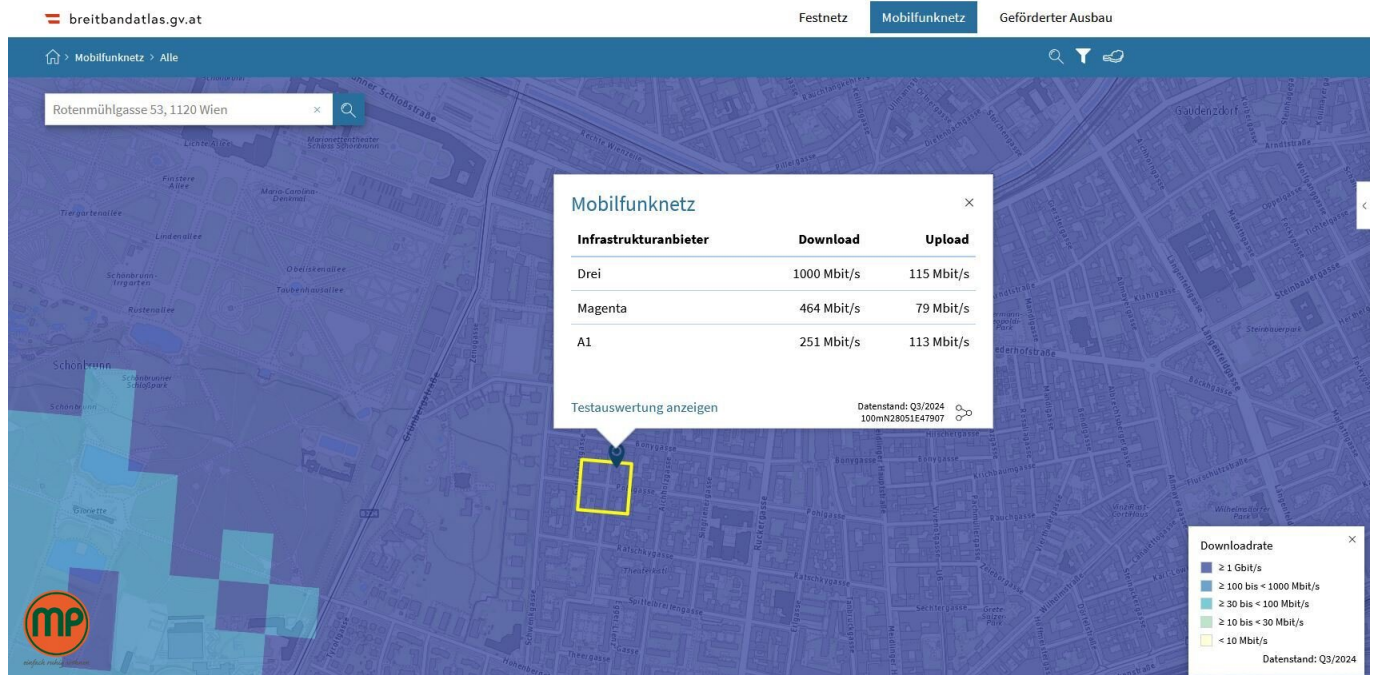












## Objektbeschreibung

### LAGE:

Diese zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in einem ruhigen und charmanten Viertel des 12. Wiener Gemeindebezirks. Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und bietet gleichzeitig eine angenehme, lebenswerte Wohnatmosphäre.

### INFRASTRUKTUR:

Die Wohnlage besticht durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten bis hin zu kleinen Geschäften des täglichen Bedarfs. Zudem laden gemütliche Cafés und vielfältige gastronomische Angebote zum Verweilen ein.

Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich mehrere Bushaltestellen, unter anderem der Linien 9A und 63A. Diese bieten eine bequeme Verbindung in verschiedene Teile der Stadt.

Die U-Bahn-Station Niederhofstraße (U6) ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar und stellt eine der zentralen Verkehrsachsen Wiens dar. Alternativ gelangt man auch mit dem Bus oder zu Fuß rasch zur Station Meidling, wo neben der U6 auch zahlreiche S-Bahnlinien verkehren – ideal für Pendler und überregionale Verbindungen.

Ein besonderes Highlight der Umgebung ist das nahegelegene Schloss Schönbrunn. Der imposante Bau mit seinen weitläufigen Gärten und seiner reichen Geschichte ist nicht nur ein UNESCO-Weltkulturerbe, sondern auch ein beliebter Erholungs- und Ausflugsort. Die Nähe zu diesem kulturellen Wahrzeichen macht die Wohngegend besonders attraktiv.

### AUSSTATTUNG:

Diese rund 58 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, ihre helle Atmosphäre und den ausgezeichneten Zustand. Sie befindet sich in einem modernen Neubau und ist bequem über einen Lift erreichbar – ideal für all jene, die stilvolles Wohnen mit Komfort verbinden möchten.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der großzügige, lichtdurchflutete Vorraum auf, der einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt zum separaten WC sowie in das ruhige, ebenfalls sehr helle Schlafzimmer, das mit einem direkten Zugang zum modern ausgestatteten Badezimmer mit Dusche punktet.

Das Herzstück der Wohnung ist die offen gestaltete Wohnküche: ein heller, freundlicher Raum mit viel Tageslicht, hochwertigen Küchenmöbeln und Geräten in sehr gutem Zustand – perfekt für gemütliche Abende oder gesellige Runden mit Freunden.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der zum Verweilen einlädt – sei es beim Frühstück in der Morgensonne oder beim entspannten Ausklang des Tages. Hier genießen Sie echtes Wohlfühlambiente mitten in der Stadt.

Die Wohnung wird mittels energieeffizienter Fußbodenheizung beheizt, die nicht nur für ein angenehmes Raumklima sorgt, sondern auch durch das Fehlen sichtbarer Heizkörper überzeugt. Jeder Raum vermittelt Wärme, Komfort und klare Linien.

Ein geräumiges Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehört ein fixer Tiefgaragenplatz – in Wien ein echter Pluspunkt, der Ihnen jederzeit einen sicheren, wettergeschützten Stellplatz garantiert.

Ob als neues Zuhause oder als wertbeständige Investition – diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit urbaner Lebensqualität in einem der aufstrebenden Bezirke Wiens.

**KONTAKT:** [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

**Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!**

**Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m



Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.