

**\*\*\*Wo Altbaucharme auf modernen Wohnkomfort trifft –  
4-Zimmer-Wohntraum mit Balkon und Blick ins Grüne \*\*\***



**Objektnummer: 287269**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Rosasgasse                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1891                             |
| Zustand:                      | Modernisiert                     |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 97,94 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 4                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 62,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,17                           |
| Kaufpreis:                    | 699.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 168,24 €                         |
| USt.:                         | 22,02 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzl**

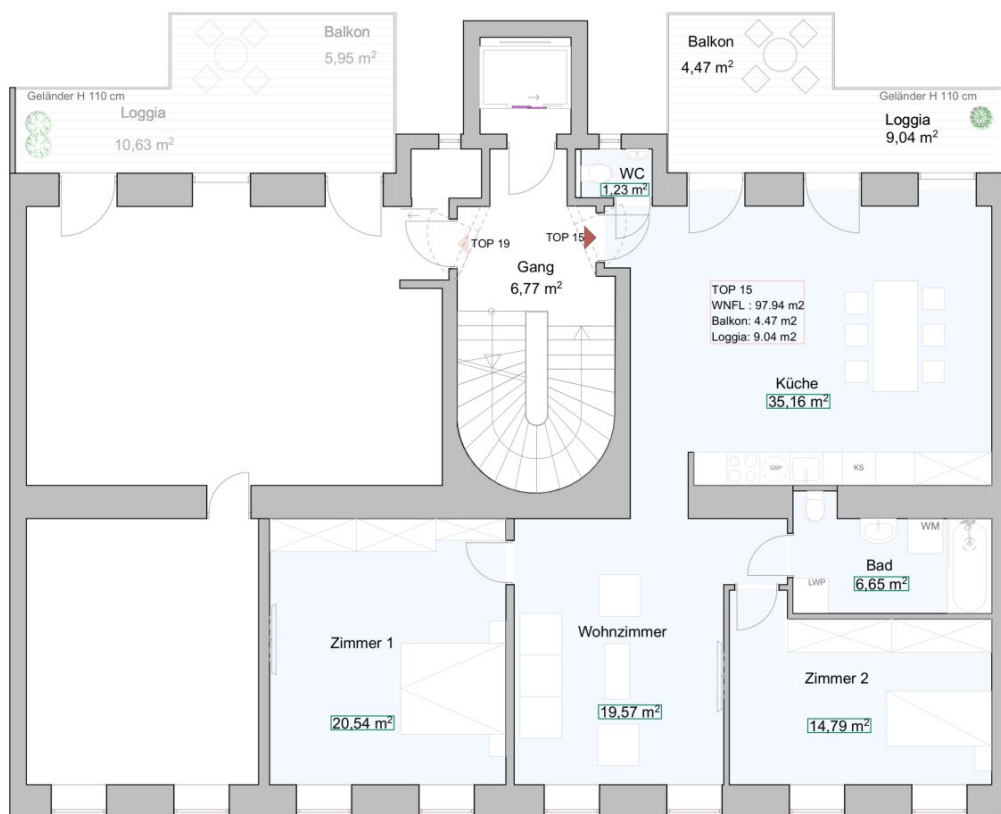
Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a











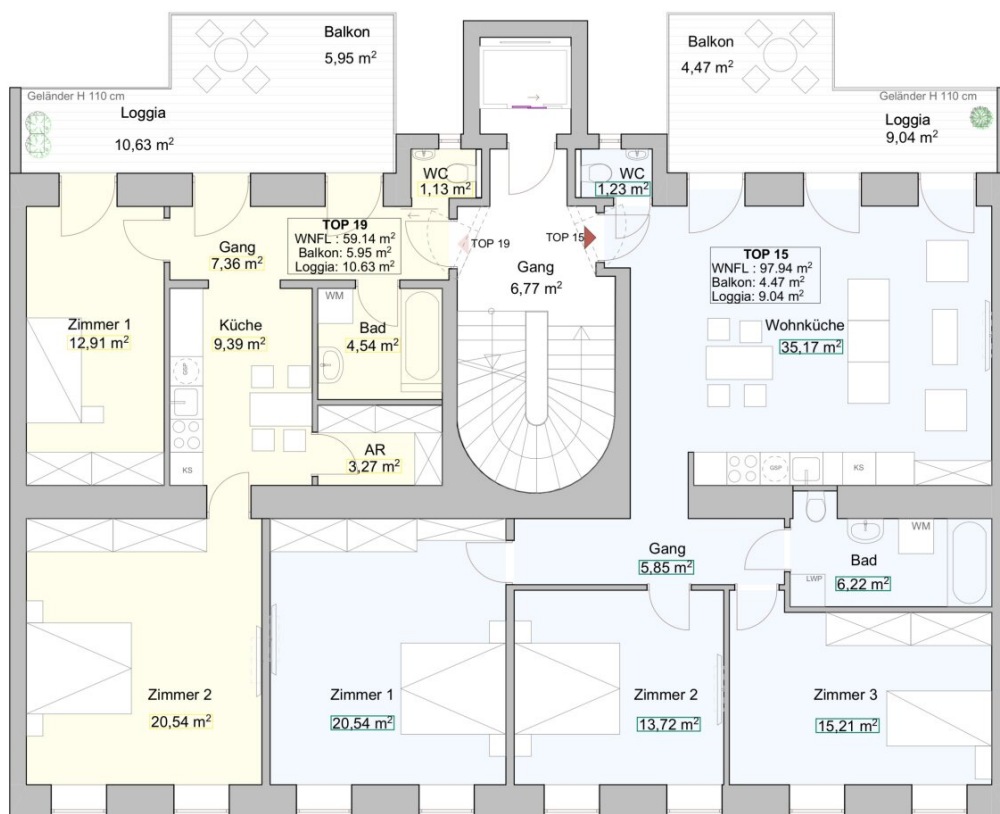
ROSASGASSE 6 3. STOCK



0 1 2 3 4 5 m

Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturalmaße zu nehmen. Flächentoleranz: bei baulichen Änderungen können sich ggf. Änderungen im Flächenausmaß ergeben. Irrtümer, Änderungen und Maßabweichungen vorbehalten. Generell bleiben technische Änderungen vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen.

04.12.2024



**ROSASGASSE 6 3. STOCK**



0 1 2 3 4 5 m

Für Einrichtungsgegenstände bzw. Möblierung sind unbedingt Naturmaße zu nehmen. Flächentoleranz: bei baulichen Änderungen können sich ggf. Änderungen im Flächenausmaß ergeben. Irrtümer, Änderungen und Maßabweichungen vorbehalten. Generell bleiben technische Änderungen vorbehalten. Eine Haftung ist ausgeschlossen.

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese großzügige und neu sanierte Wohnung in der Rosasgasse bietet Ihnen all das, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen. Mit einer beeindruckenden Fläche von 97,94 m<sup>2</sup> und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist dies der ideale Rückzugsort für Familien oder Paare, die den Puls der Stadt lieben und gleichzeitig eine ruhige Oase suchen.

Die Wohnung besticht durch ihren modernen Stil und die durchdachte Raumaufteilung. Jedes Zimmer bietet genügend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen, wodurch Sie sich schnell heimisch fühlen werden. Beiliegend finden Sie zwei Varianten wie Sie die Schlafzimmer aufteilen können - je nach Lebenssituation kann durch eine zusätzliche Wand ein drittes Schlafzimmer geschaffen werden.

Die modernen Materialien und Ausstattungen sorgen dafür, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen werden.

### Highlights auf einen Blick

- Stilvolle Altbauwohnung mit moderner Ausstattung
- 4 Zimmer – ideal für Familien oder Paare
- Heller Wohnbereich mit Zugang zum hofseitigen Balkon
- Modernes Heizsystem mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Badewanne & WC plus separates Gäste-WC
- Elektrische Außenjalousien für optimalen Licht- und Hitzeschutz
- zentrale Lage im 12. Bezirk

Die Lage könnte nicht besser sein! Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem alle Teile Wiens zu erreichen. Ob mit der U4 oder der Straßenbahn – in wenigen Minuten sind Sie an Ihrem Ziel. Auch der Bahnhof ist in der Nähe, was Ihnen zusätzliche Reisemöglichkeiten bietet.

**Kaufpreis: 699.000 € schlüsselfertig**

**Wohnfläche 97,94m<sup>2</sup> + 13,51 m<sup>2</sup> Außenflächen**

*Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!*

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap