| GROSSER BALKON | GRÜNBLICK | U-BAHN NÄHE |

Objektnummer: 1150776

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosasgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1891
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	97,94 m²
Nutzfläche:	111,45 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 70,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Kaufpreis:	669.000,00 €
Betriebskosten:	168,24 €
USt.:	22,02 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39

DECUS
IMMOBILIEN

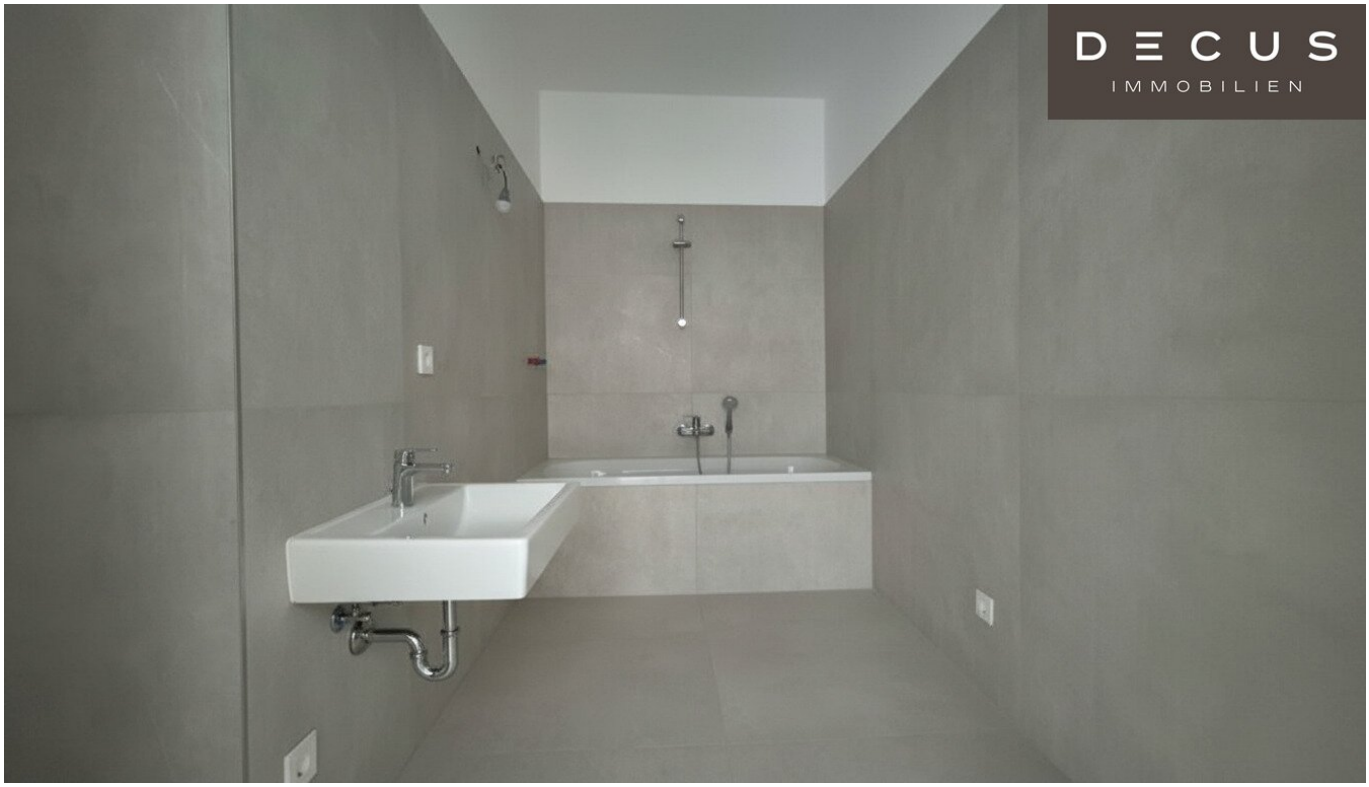
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

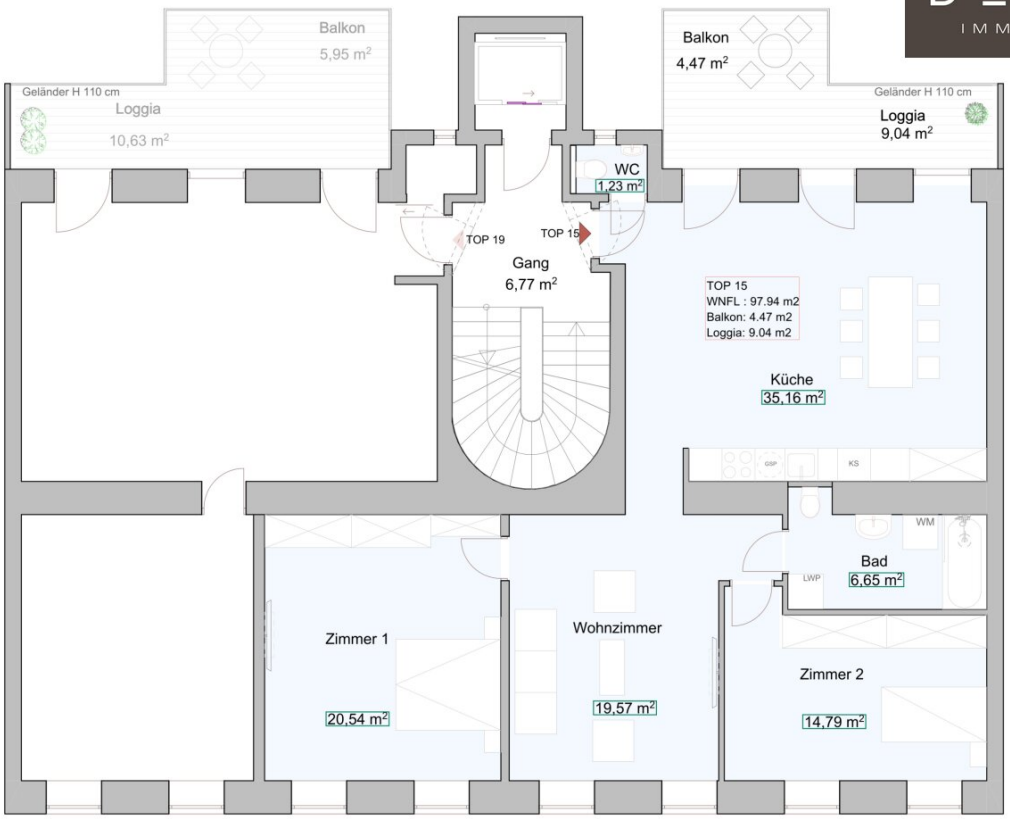
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



ROSASGASSE 3. STOCK

N

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

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Diese großzügige, sanierte Altbauwohnung mit ca. **97 m² Wohnfläche** verbindet klassisches Flair mit modernem Wohnkomfort. Sie befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Hauses und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung sowie eine durchdachte Grundrissgestaltung.

Besonderes Highlight ist der hofseitige Balkon mit Loggia, der mit insgesamt **11,51 m² zusätzlichen Freiraum** zum Entspannen bietet. Dank der Belichtung von zwei Seiten präsentiert sich die Wohnung hell und freundlich.

Die Beheizung erfolgt zeitgemäß und effizient über eine **Fußbodenheizung in Kombination mit einer Wärmepumpe**, was für ein angenehmes Raumklima und niedrige Betriebskosten sorgt.

Raumprogramm

- **Wohnzimmer** mit Zugang zum hofseitigen Balkon und Loggia
- **Drei weitere Zimmer**, flexibel nutzbar als Schlafzimmer, Arbeits- oder Kinderzimmer
- **Küche** mit moderner Ausstattung und Platz für einen Essbereich
- **Badezimmer** mit hochwertiger Sanitärausstattung
- **Separates WC**

Lage

Die Wohnung liegt in einer attraktiven Wohngegend, die sich durch ihre gute Infrastruktur **insb. U4 Meidling Hauptstraße** und Lebensqualität auszeichnet. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung sind bequem erreichbar.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend – Bus, Straßenbahn und U-Bahn ermöglichen eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und zu anderen wichtigen Stadtteilen. Zudem sorgt die hofseitige Ausrichtung für Ruhe und Erholung im urbanen Umfeld.

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

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei

Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

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