+++GUTE LAGE***Altbaucharme trifft Stadtleben – großzügige 4-Zimmer-Wohnung nahe Rochusmarkt+++



Objektnummer: 13912

Eine Immobilie von FAIRIN OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	124,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,24
Kaufpreis:	749.000,00 €
Betriebskosten:	257,42 €
USt.:	25,74 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

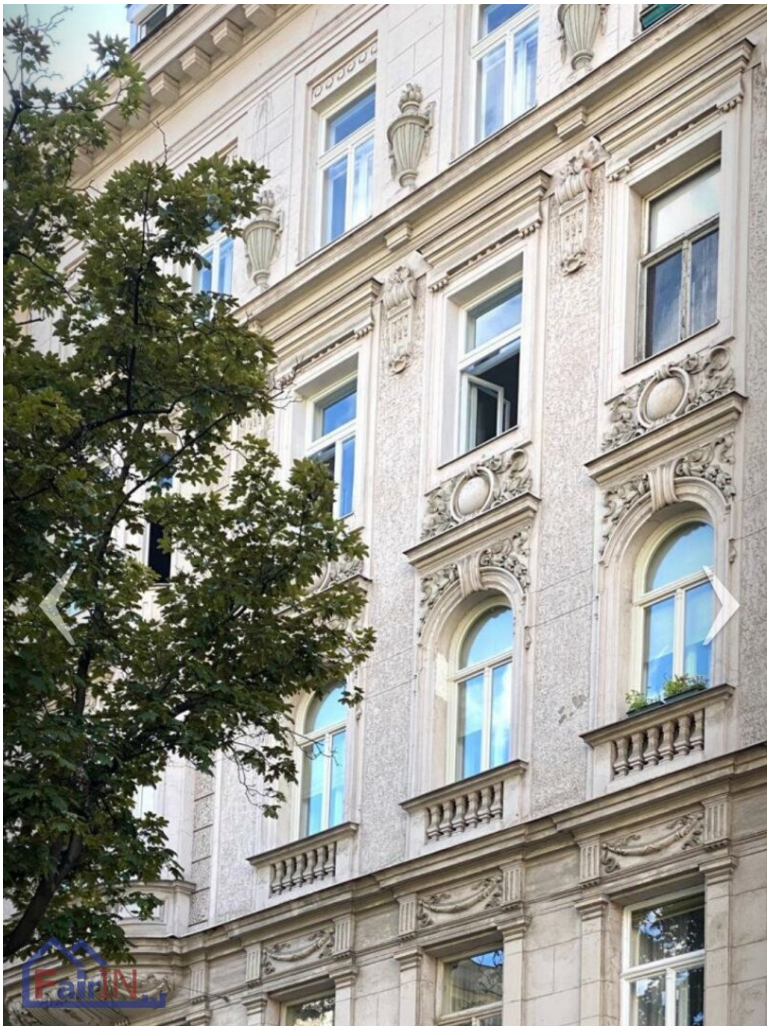
Ihr Ansprechpartner

FAIRIN OG Team

FAIRIN OG
Spittelbreitengasse 46/5/R03
1120 Wien

T +43 1 95 27513
F +43 1 95 30 500

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











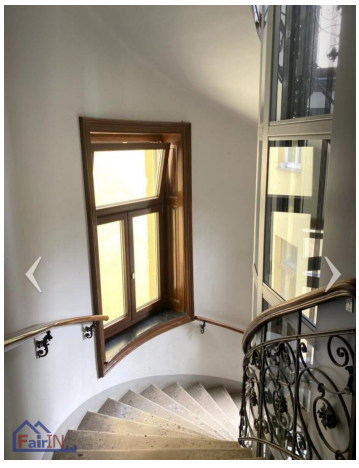


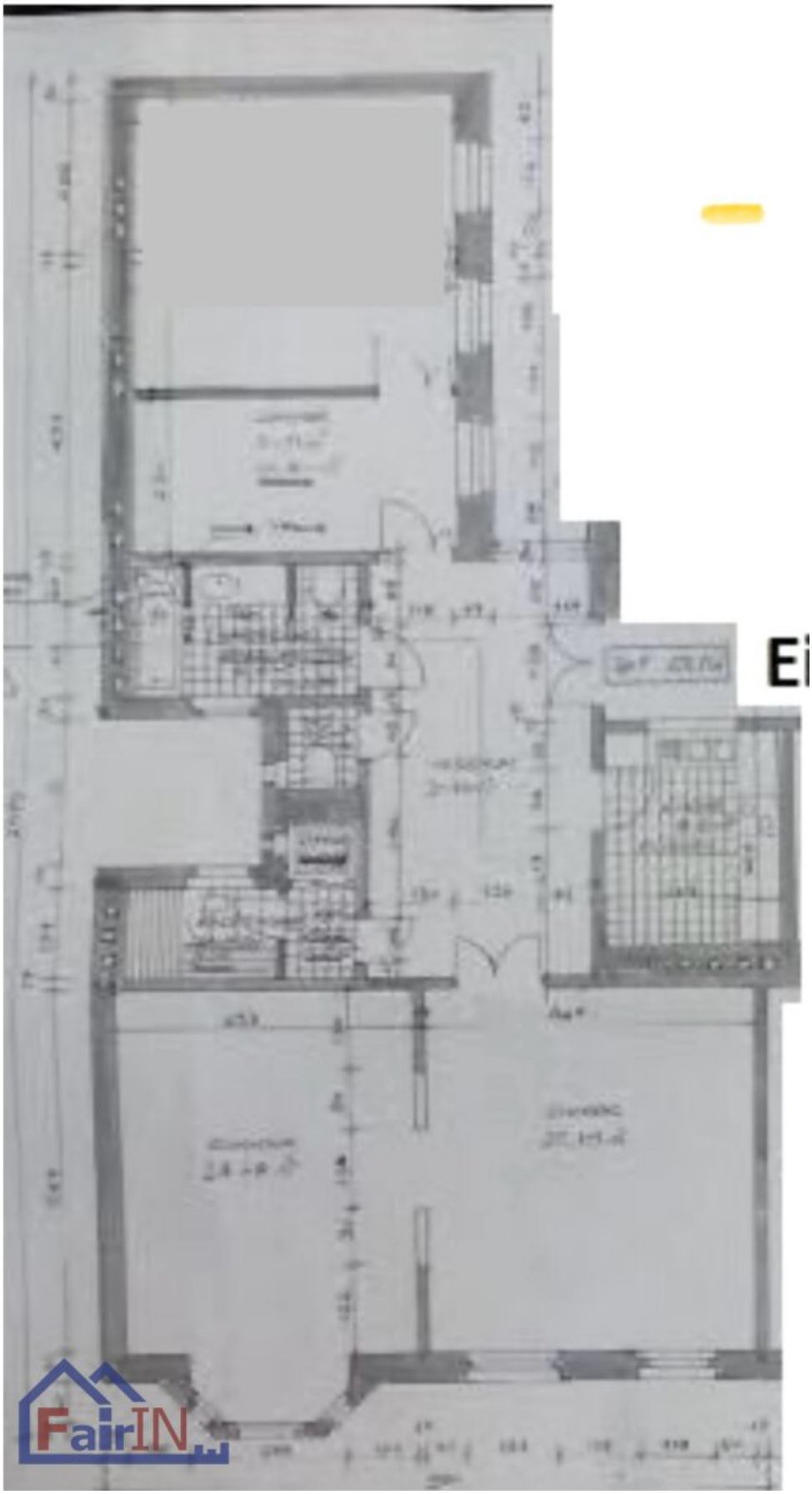











Ei
FairIN

Objektbeschreibung

Diese helle, klassisch-elegante **4-Zimmer-Altbauwohnung mit Lift** in der Rasumofskygasse vereint den unverwechselbaren Charme der Wiener Architektur mit modernem Wohnkomfort. Hohe Räume, Parkettböden und eine durchdachte Raumaufteilung schaffen ein besonders angenehmes Wohnambiente in einer der begehrtesten Lagen des 3. Bezirks.

Ein besonderes Highlight ist die **eigene Sauna**, die für zusätzlichen Wohlfühlfaktor sorgt und den Alltag zu Hause in eine kleine Auszeit verwandelt.

Ein Kellerabteil ist nicht Vorhanden...

Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Großzügiges Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken & Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Sauna

Die Küche mit Essbereich bietet ausreichend Platz zum Kochen und Genießen. Durch die großen Fensterflächen ist die Wohnung lichtdurchflutet und wirkt offen, einladend und freundlich.

Ausstattung

- Parkettböden in den Wohnräumen
- Gefliestes Bad & separates WC
- Separate Küche
- Waschmaschinenanschluss

- Eigene Sauna
- Lift im Haus

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage des 3. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Schritte vom **Rochusmarkt** entfernt – einem der beliebtesten und lebendigsten Viertel Wiens.

In unmittelbarer Nähe:

- U-Bahnlinie U3 – **U3 Rochusgasse**
- Straßenbahn- & Busverbindungen
- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Boutiquen und Gastronomie
- Supermärkte, Apotheken und Ärzte
- Kindergärten und Schulen
- Rasche Anbindung in die Wiener Innenstadt

Diese Lage bietet die perfekte Kombination aus urbanem Lebensgefühl, bester Infrastruktur und hervorragender öffentlicher Anbindung.

Ihre persönliche Ansprechperson:

Frau Karolina Demic

Mobil: 0699 166 00 166

Kaufnebenkosten

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- 1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

- 3,0 % Maklerhonorar + 20 % MwSt.
- ? Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Rechtlicher Hinweis

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw. des Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetzes (VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten sowie Besichtigungsmöglichkeiten erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden.

Nach Ihrer Anfrage erhalten Sie ein E-Mail mit genaueren Objektinformationen sowie einer Provisionsvereinbarung, die vor Besichtigung zu bestätigen ist. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

Alle Angaben basieren auf Informationen des Eigentümers. Für Richtig- und Vollständigkeit wird keine Gewähr übernommen. Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers sowie des Verkäufers.

FairIN OG

1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Tel.: +43 1 952 75 13

? www.fairin.at

Wenn Sie diese besondere Altbauwohnung persönlich kennenlernen möchten, freuen wir uns über Ihre Anfrage!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap