

**++BESICHTIGUNG LOHNT SICH !!++ZU  
VERKAUFEN++Altbaucharme trifft Stadt leben –  
großzügige 4-Zimmer-Wohnung nahe Rochusmarkt++**



**Objektnummer: 13941**

**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	126,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 97,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,24
<b>Kaufpreis:</b>	898.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	450,00 €

## Ihr Ansprechpartner

### Karolina Demic

FAIRIN OG  
Schwenkgasse 31  
1120 Wien

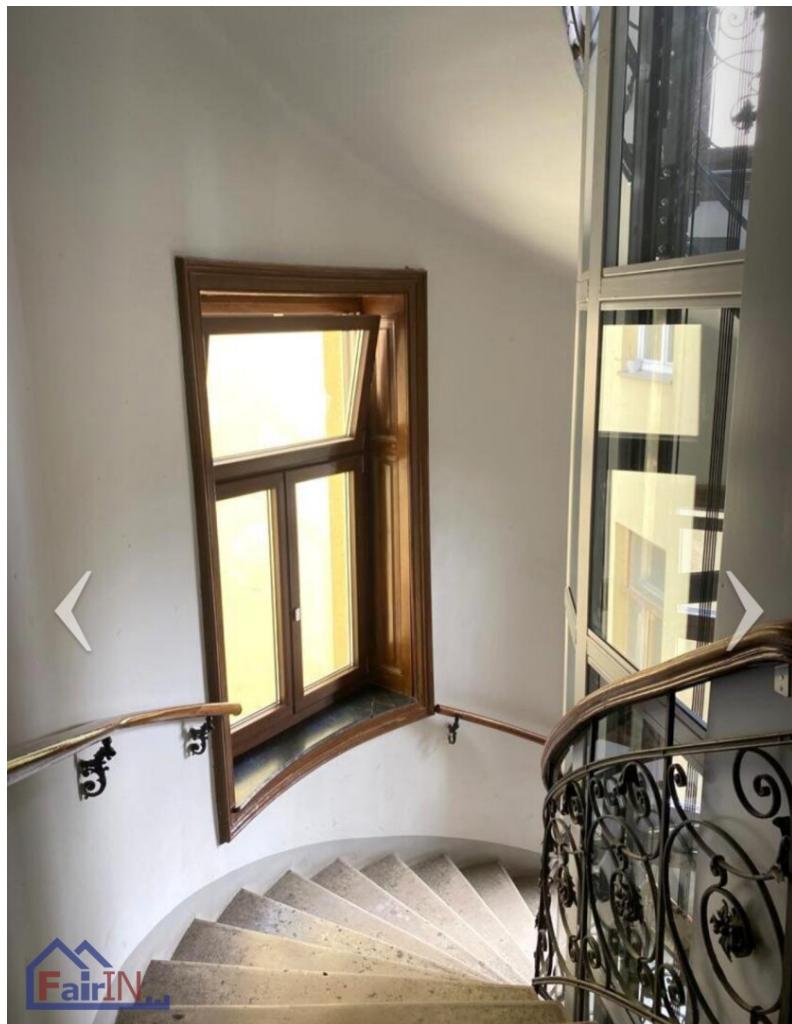
T +43 1 95 27 513  
H +43 676 930 56 76  
F +43 1 95 30 500

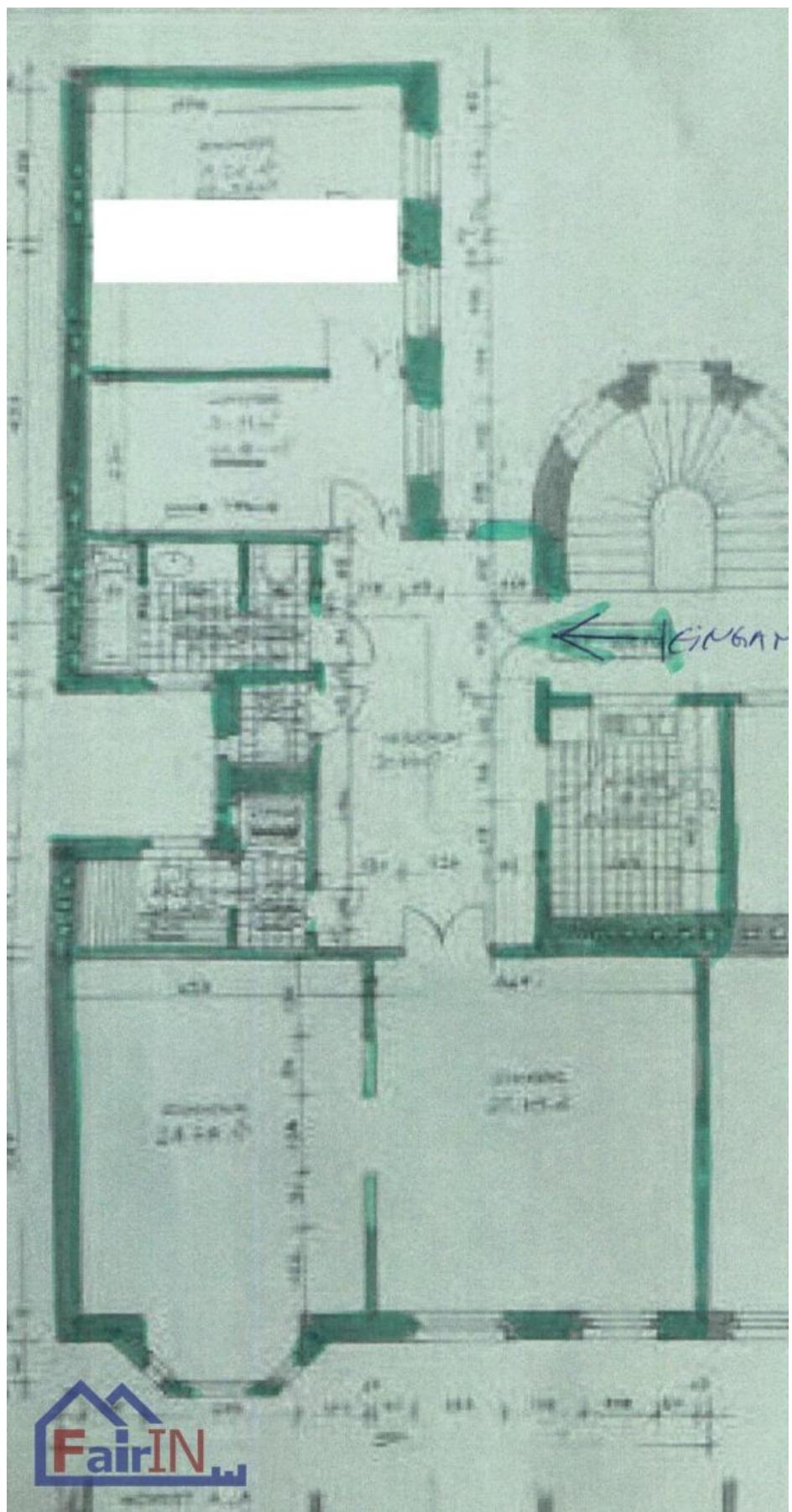
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Großzügige Altbauwohnung mit Lift und Sauna in Toplage – Rasumofskygasse, 1030 Wien

Diese helle, klassisch-elegante 4 Zimmer Altbauwohnung mit **Lift** vereint den **Charme Wiener Architektur** mit **modernem Wohnkomfort**. Hohe Räume, gepflegte **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.

### Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Großzügliches Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- Voll ausgestattete Küche mit Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Sauna

Die moderne **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
- Voll ausgestattete 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 (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: [0676/ 930 56 76](tel:06769305676)

E-Mail: [demic@fairin.at](mailto:demic@fairin.at)

For information in english please call one of our english speaking Salesman - Mr. Lehre [+43 676 595 75 58](tel:+436765957558)

**Kaufnebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer,

1,1% Grundbucheintragungsgebühr,

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt

BESUCHEN SIE UNSERE WEBSEITE [WWW.FAIRIN.AT](http://WWW.FAIRIN.AT)

VIELLEICHT FINDEN SICH WEITERE INTERESSANTE OBJEKTE FÜR SIE.

Bitte haben Sie dafür Verständnis, dass wir Ihnen aufgrund einer neuen Verbraucherrechte-Richtlinie 2011/83/EU bzw.

Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz(VRUG) vom 13.06.2014 genaue Unterlagen zu unseren Objekten, und Besichtigungsmöglichkeiten, erst dann zuschicken können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte (die Kenntnis vom Verlust des Rücktrittsrechts nach § 11 FAGG) aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein Mail mit genaueren Objektinformation und Provisionsvereinbarung. Diese Information und Provisionsvereinbarung muss dann vor Besichtigung von Ihnen bestätigt werden. Ihre Daten werden selbstverständlich vertraulich behandelt.

*Alle Angaben zu dieser Wohnung basieren auf den Informationen des Eigentümers, für Richtig- und Vollständigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.*

Wir sind als Doppelmakler tätig und vertreten gleichermaßen die Interessen des Käufers als auch des Verkäufers.

Firmenname: FairIN OG

Adresse: 1120 Wien, Spittelbreitengasse 46/5/R03

Eingang: 1120 Wien, Schwenkgasse 31

Telefon : [+43 1 952 75 13](tel:+4319527513)

**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