

## **Moderne Altbauwohnung mit besten Zukunftsaussichten**



**Objektnummer: 1945/2123**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosensteingasse 14
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	87,51 €
USt.:	8,75 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Merima Petronijevic**

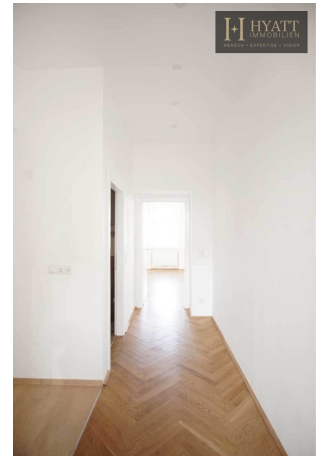
Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19



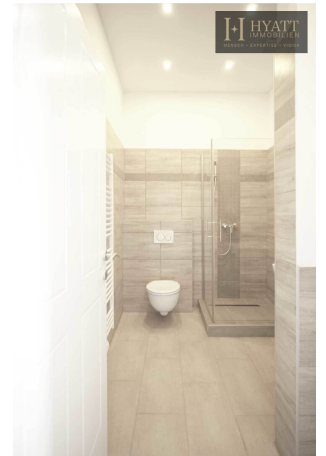
I+I HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

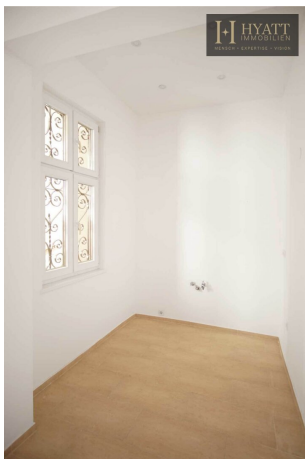


I+I HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION

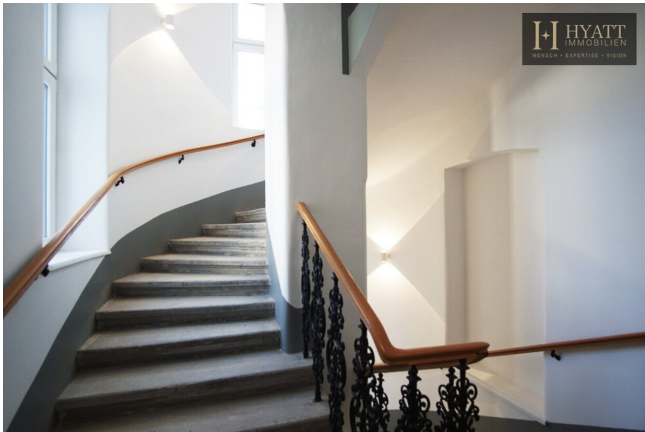


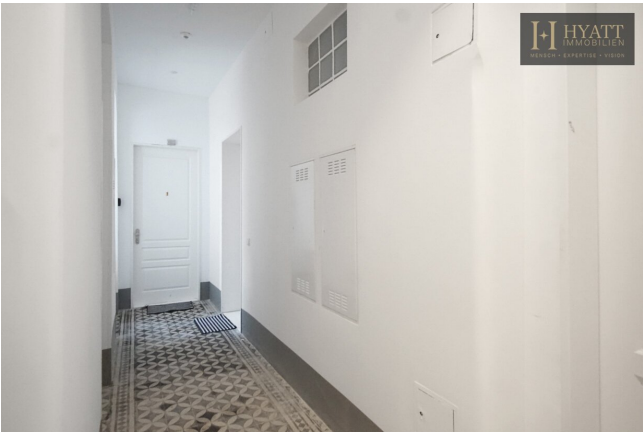
I+I HYATT  
IMMOBILIEN  
MENSCH • EXPERTISE • VISION











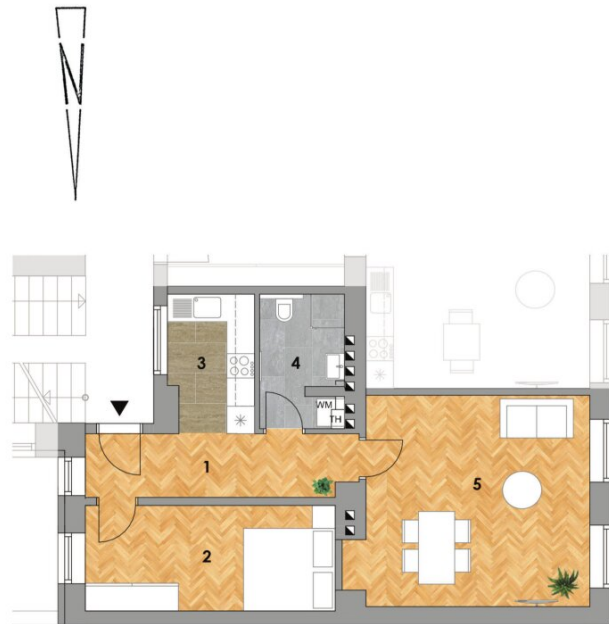
Rosensteingasse 14  
1170 Wien

## Top 16

Stock: 3  
Gesamtfläche: 53,36 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

1. Vorraum	7,55 m <sup>2</sup>
2. Zimmer 1	12,02 m <sup>2</sup>
3. Küche	5,52 m <sup>2</sup>
4. Bad	5,23 m <sup>2</sup>
5. Zimmer 2	23,04 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten und aufstrebenden Umgebung des 17. Wiener Gemeindebezirks. Diese moderne Altbauwohnung bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Ambiente, sondern auch den perfekten Rückzugsort inmitten des pulsierenden Lebens der Stadt.

Diese liebevoll und hochwertig sanierte 2 Zimmer Wohnung, welche über ca. 53,26 m<sup>2</sup> verfügt, findet man im 3. Obergeschoss, ist mit einem Lift barrierefrei erreichbar, und bietet gleichermaßen Singles, also auch Pärchen ein neues wunderschönes Zuhause

Die Zimmer sind zentral begehbar und damit auch für Wohngemeinschaften interessant.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, im Keller befindet sich auch ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

Achtung: Nicht nur gegenständliche Wohnung, sondern auch noch einige weitere Wohnungen erstrahlen nach erfolgter Sanierung in neuem Glanz und so können Sie zurzeit noch aus dem vollen schöpfen!

Darüber hinaus wurde die gesamte Liegenschaft generalsaniert, das Dachgeschoss ausgebaut und nichts unversucht lassen, aus diesem Wohngebäude ein repräsentatives Schmuckstück zu schaffen.

Lassen Sie sich dieses Angebot nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Ausführliche Informationen und entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt. Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Herrn Felix Kunej ausschließlich schriftlich unter [kunej@isidex.at](mailto:kunej@isidex.at) oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG

(Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

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 <175m

Apotheke <200m

Klinik <325m

Krankenhaus <1.375m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <50m

Universität <1.250m

Höhere Schule <1.100m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <525m

#### **Sonstige**

Geldautomat <375m

Bank <375m

Post <500m

Polizei <575m

#### **Verkehr**

Bus <25m

U-Bahn <1.025m

Straßenbahn <25m

Bahnhof <1.125m

Autobahnanschluss <3.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap