

# Sanierungsbedürfte Wohnung in generalsaniertem Altbau



Objektnummer: 1945/2131

Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosensteingasse 14
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,34 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:	149.500,00 €
Betriebskosten:	73,96 €
USt.:	7,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

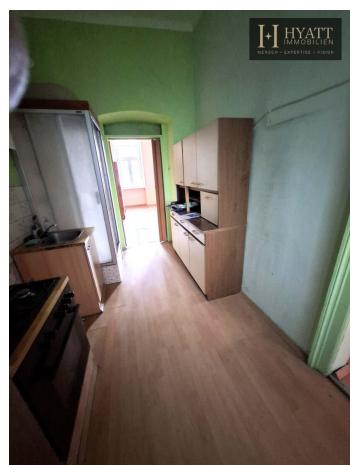
## Ihr Ansprechpartner



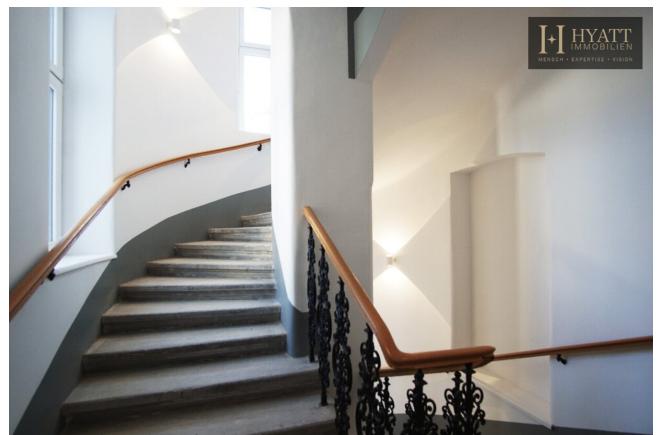
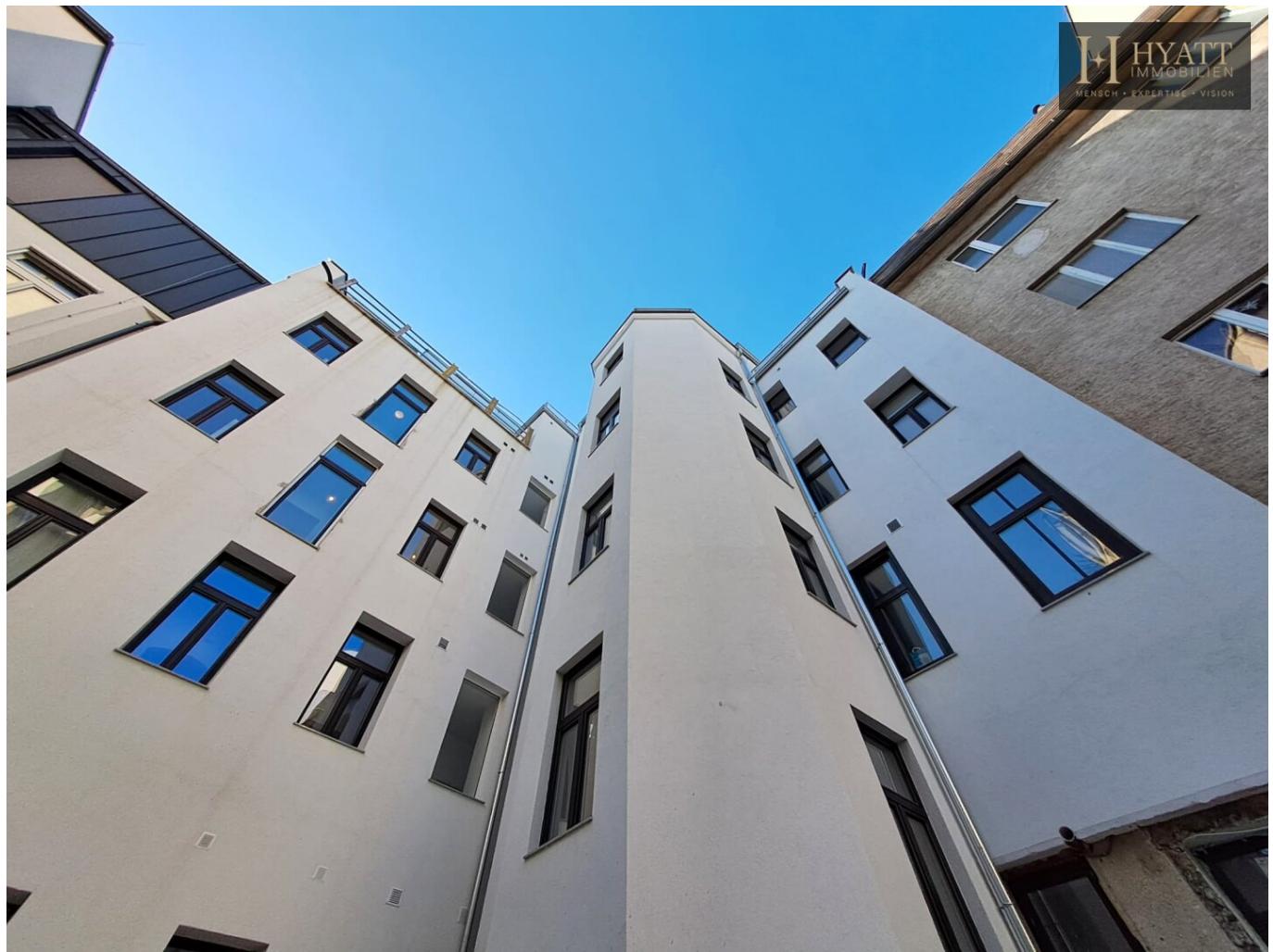
**Sia Hyatt**

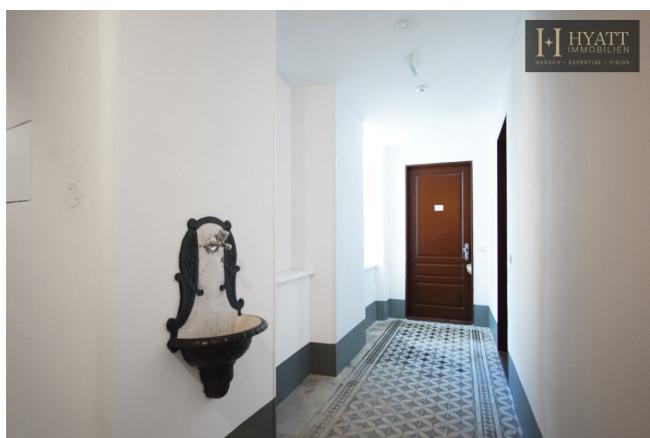
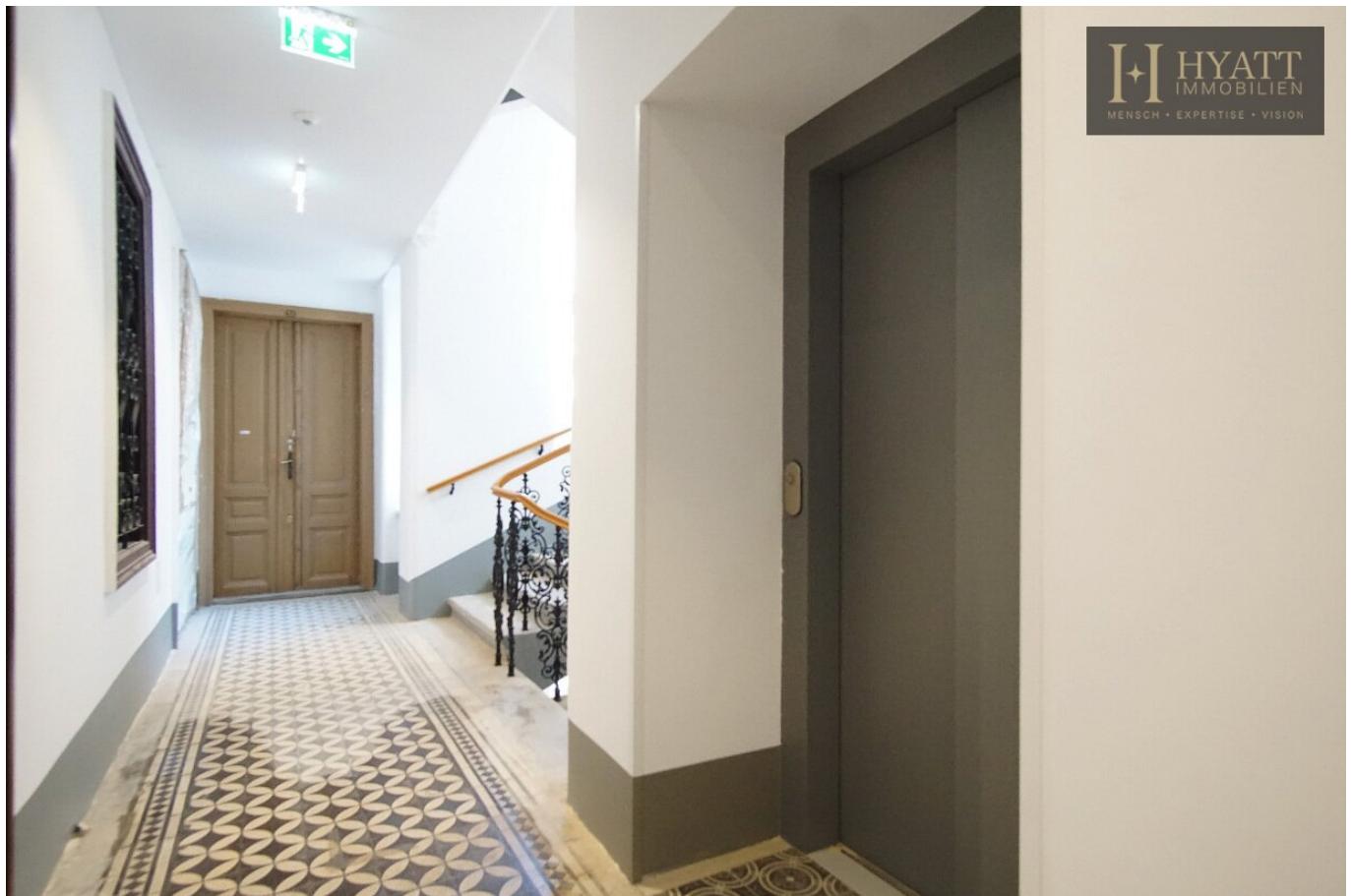
Hyatt Immobilien GmbH  
Währinger Straße 125/39

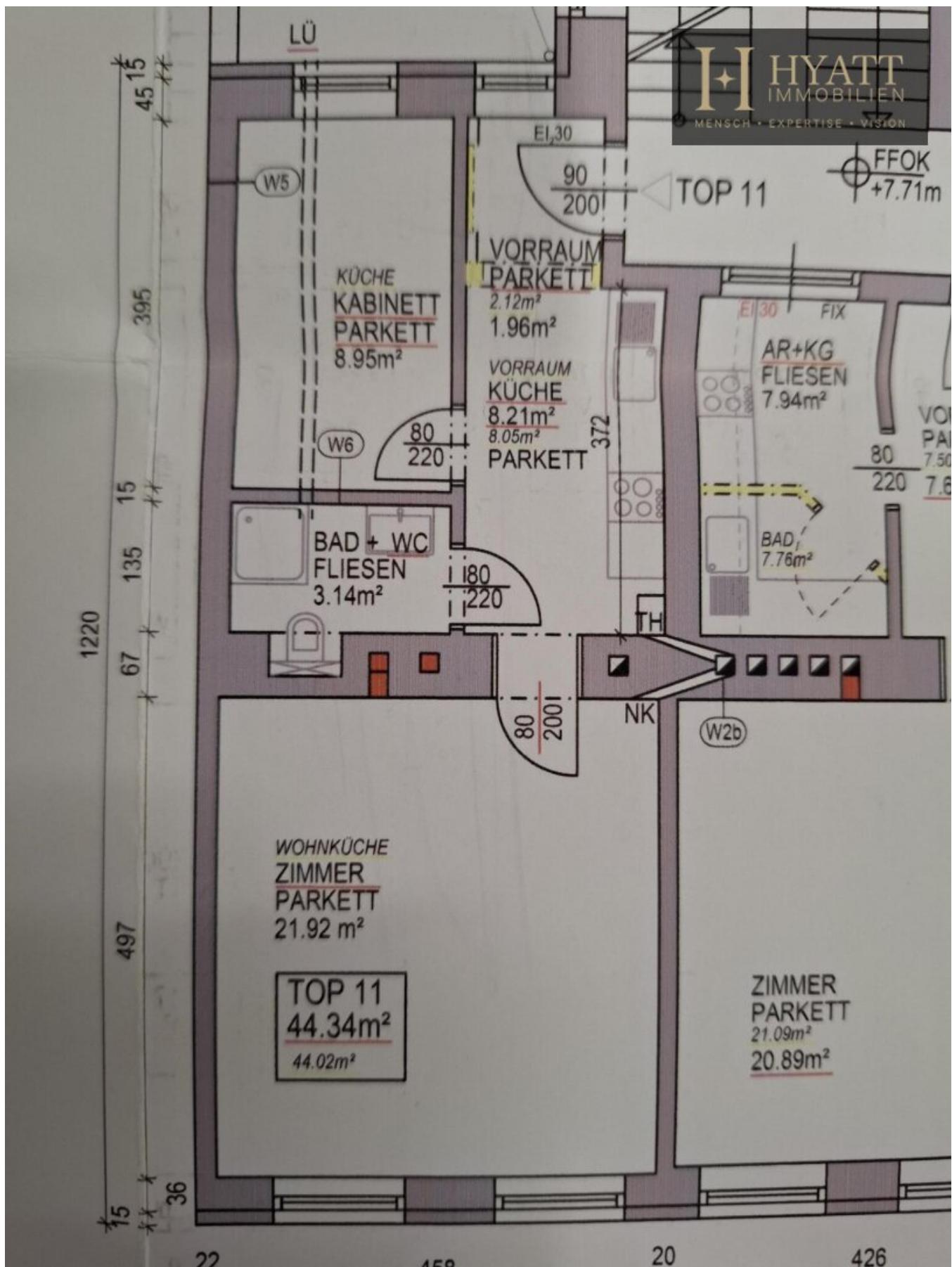












## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum Verkauf gelangt eine sanierungsbedürftige Altbauwohnung, was Ihnen die Möglichkeit gibt, Ihre individuellen Ideen und Vorstellungen umzusetzen. Lassen Sie Ihrer Kreativität freien Lauf und gestalten Sie die Räume ganz nach Ihrem Geschmack! Ob moderne Akzente oder ein klassischer Stil – hier können Sie Ihr Zuhause nach Ihren Wünschen kreieren.

Aus 2 mach 1, denn noch befindet sich dieses zukünftige Juwel in alter Haut und soll, wie beigefügter Grundriss zeigt, in eine Bestandseinheit verwandelt werden.

Ein Gang-WC, welches dann ausgedient hat, ist der Wohnung gemäß Nutzwertgutachten zugeordnet.

Die Wohnung ist barrierefrei zu erreichen, ein Lift bringt Sie bequem in die 2. Etage, was den Zugang zur Wohnung besonders komfortabel macht – ideal für alle Altersgruppen.

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

Achtung: Sie wollen vielleicht gar nicht sanieren? Nicht nur gegenständliche Wohnung, sondern auch noch einige weitere Wohnungen stehen zum Verkauf und erstrahlen bereits nach erfolgter Sanierung in neuem Glanz und können 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.

Zögern Sie nicht! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Nutzen Sie diese einmalige Gelegenheit und machen Sie diese Wohnung zu Ihrem persönlichen Rückzugsort oder einer wertvollen Investition in die Zukunft.

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 <1.425m  
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