

**Helle modernisierte 1-Zimmer-Wohnung - in ruhiger
Seitenstraße und direkter U-Bahn-Nähe des 10. Bezirks**



Objektnummer: 21889
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rotenhofgasse 41
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1957
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,53 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,40 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	175.000,00 €
Betriebskosten:	98,37 €
USt.:	9,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

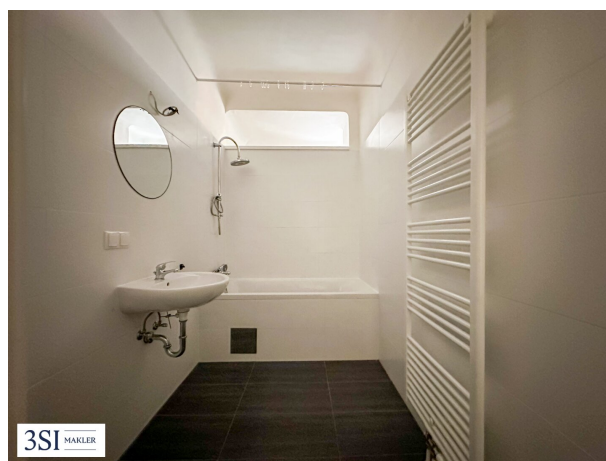
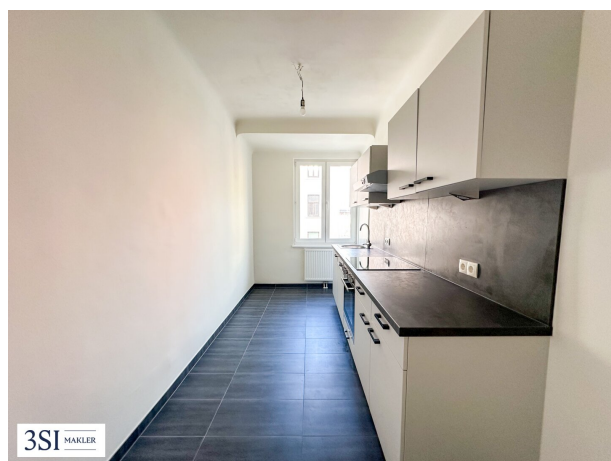
Ihr Ansprechpartner

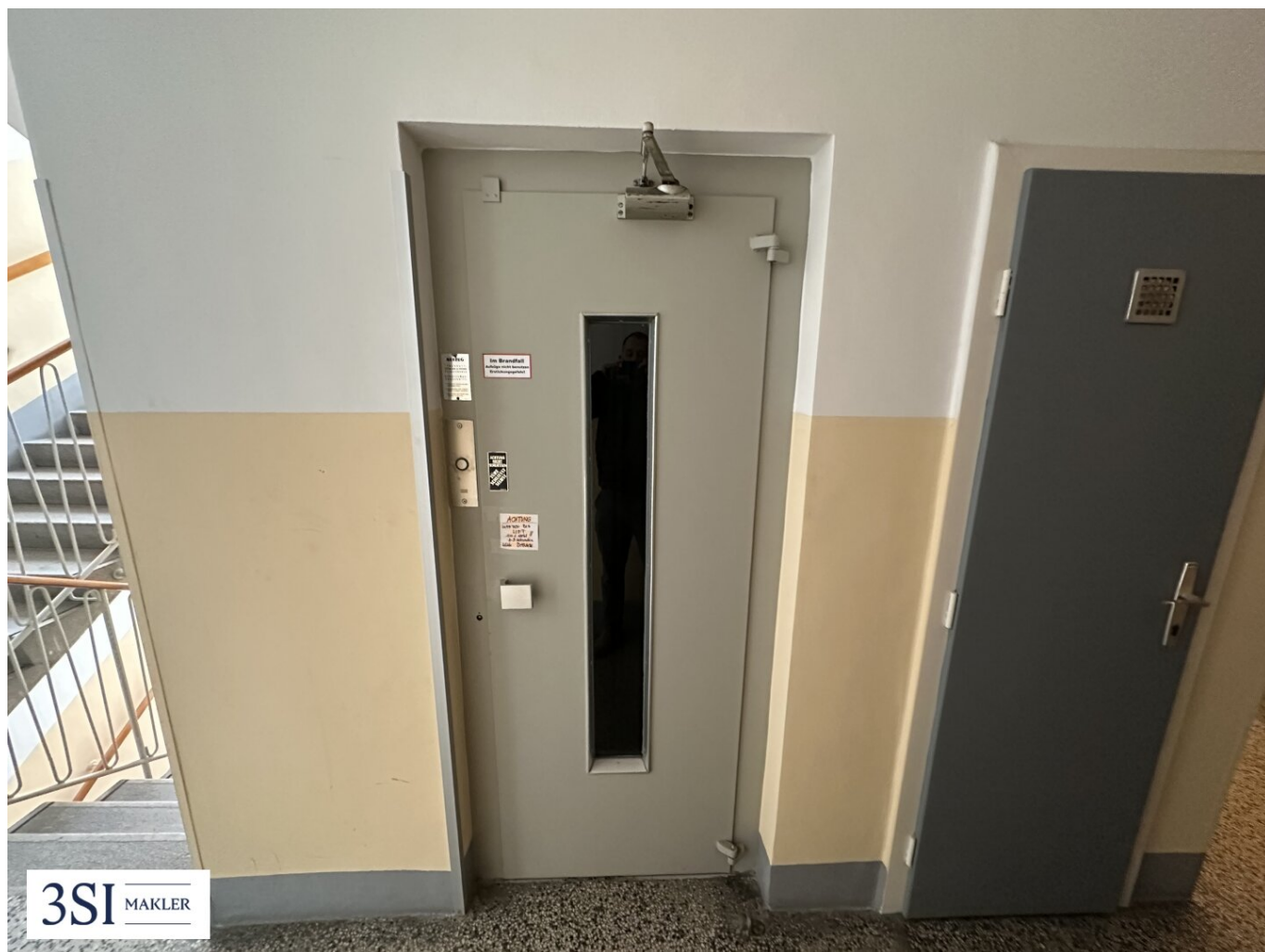


Lucas Carlsen

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

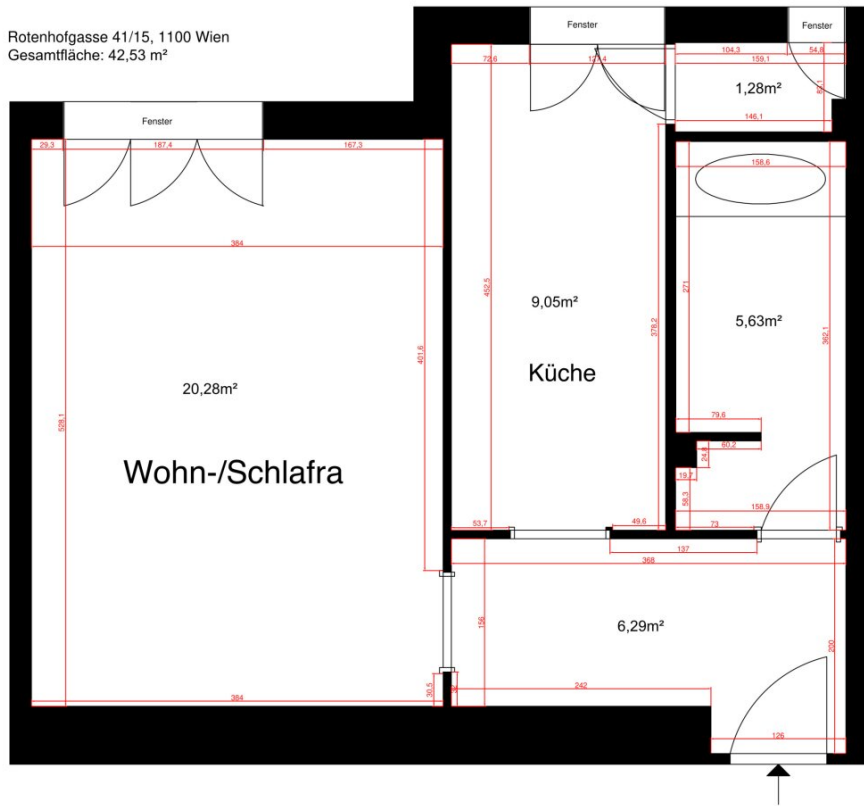






3SI MAKLER

Rotenhofgasse 41/15, 1100 Wien
Gesamtfläche: 42,53 m²



Objektbeschreibung

Modernisierte 1-Zimmer-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung in gefragter Lage des 10. Bezirks

Zum Verkauf gelangt eine modernisierte 1-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 42,5 m² Wohnfläche, gelegen im 2. Obergeschoss eines gepflegten Neubauhauses in der Rotenhofgasse 41.

Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumplanung, helle Wohnatmosphäre und vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal für Eigennutzer ebenso wie für Anleger.

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt das Vorzimmer einen angenehmen ersten Eindruck und bietet ausreichend Platz für Garderobe und Stauraum. Das großzügige Wohn-/Schlafzimmer bildet das Herzstück der Wohnung und punktet mit seiner guten Möblierbarkeit sowie angenehmer Lichtstimmung. Die separate Küche sorgt für eine klare Trennung der Wohnbereiche und unterstreicht den funktionalen Grundriss.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken und einem WC ausgestattet und modern gestaltet. Ein praktischer Abstellraum innerhalb der Wohnung bietet zusätzlichen Stauraum und erhöht den Wohnkomfort erheblich. Ein eigenes Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

Ausstattung & Highlights

- Modernisierter Zustand
- ca. 42,5 m² optimal genutzte Wohnfläche
- 2. Obergeschoss
- Separate Küche
- Badezimmer mit WC
- Praktischer Abstellraum in der Wohnung

- Eigenes Kellerabteil
- Gepflegtes Neubauhaus
- Sehr gute Vermietbarkeit
- Ideal für Singles, Studenten oder Anleger

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer hervorragend angebundenen Wohngegend des 10. Bezirks mit ausgezeichnete Infrastruktur.

Die U1-Station Reumannplatz ist rasch erreichbar und bietet eine direkte Verbindung in die Wiener Innenstadt. Zusätzlich stehen mehrere Straßenbahn- und Buslinien in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung und gewährleisten optimale Mobilität.

Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Apotheken, Banken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch das Naherholungsgebiet rund um den Helmut-Zilk-Park sowie diverse Freizeit- und Sportmöglichkeiten sorgen für zusätzliche Lebensqualität.

Die Kombination aus guter Lage, durchdachtem Grundriss und solidem Neubau macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit am Wiener Immobilienmarkt.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20% USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

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 <100m

Apotheke <200m

Klinik <350m

Krankenhaus <1.425m

Kinder & Schulen

Schule <150m

Kindergarten <225m

Universität <900m

Höhere Schule <2.075m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <275m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <375m

Bank <275m

Post <225m

Polizei <550m

Verkehr

Bus <225m

U-Bahn <600m

Straßenbahn <200m

Bahnhof <600m

Autobahnanschluss <1.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap