

## **3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Ruhelage!**



**Objektnummer: 1760/959**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Rotenmühlgasse                   |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1976                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 88,61 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 88,61 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 3                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,43                           |
| Kaufpreis:                    | 385.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 127,48 €                         |
| USt.:                         | 12,75 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

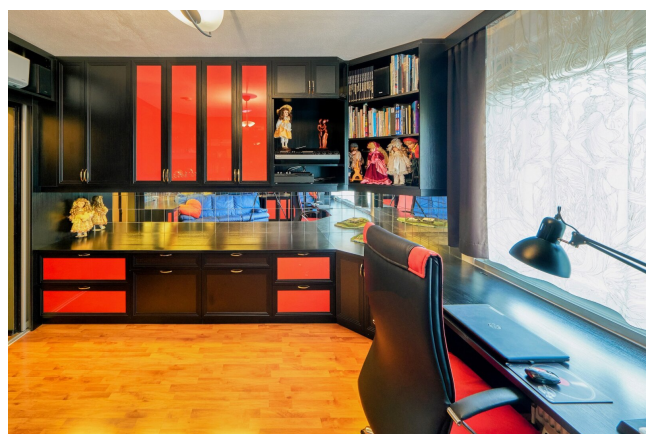
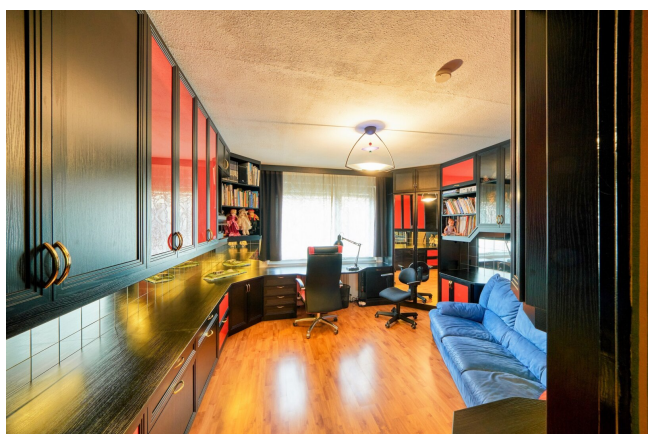
## Ihr Ansprechpartner



**Franz Lind**

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12

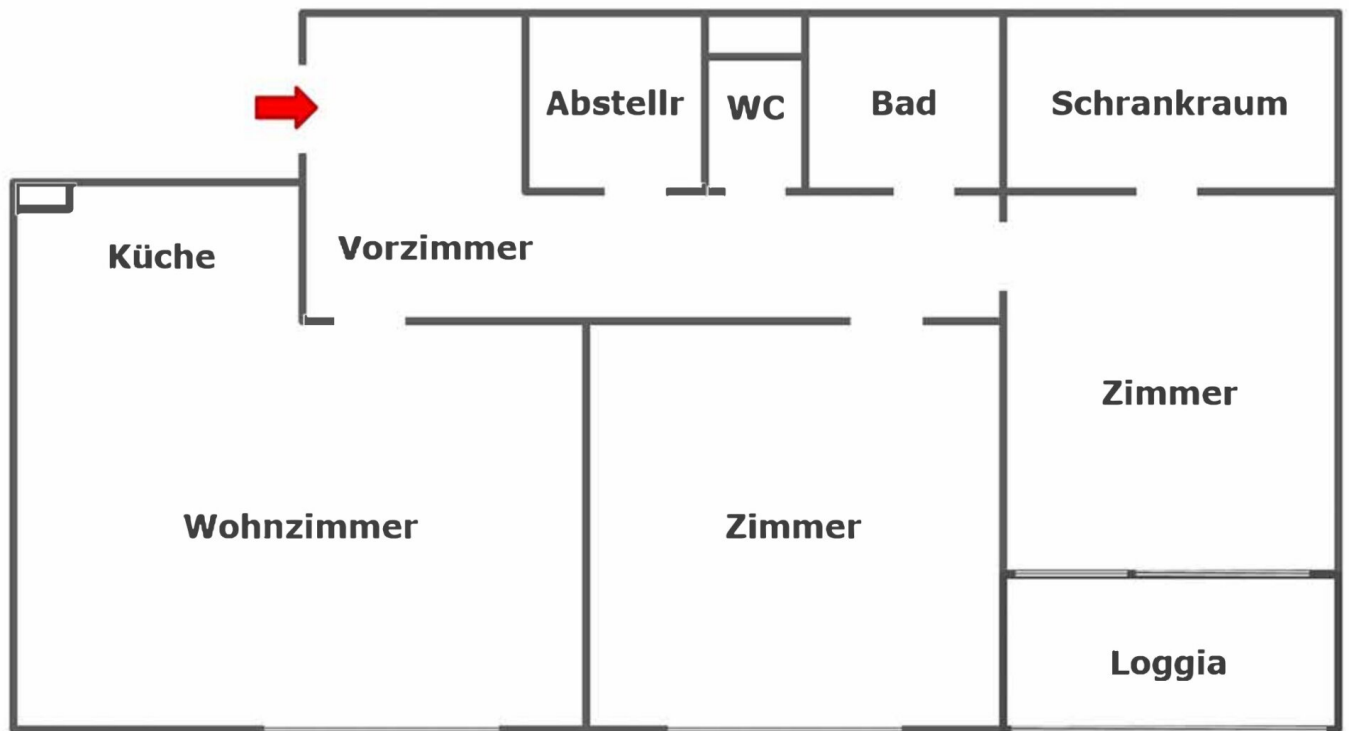


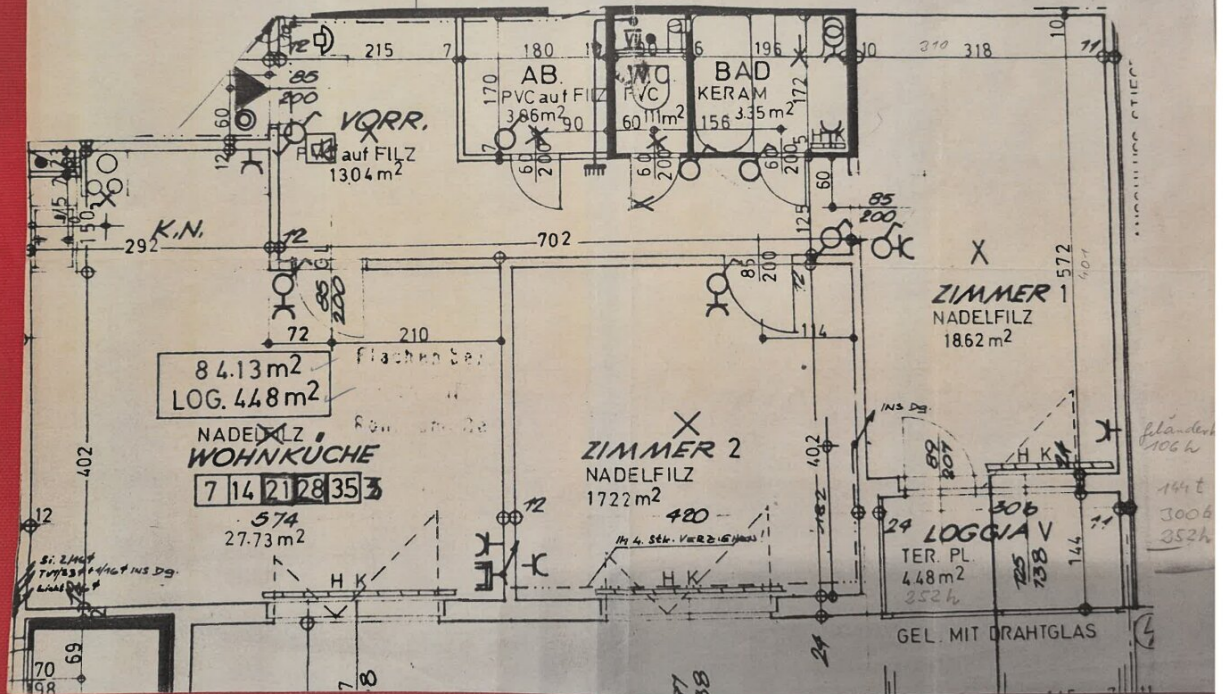










$$\begin{array}{r} 84 \text{ lb} \\ 4 \overline{) 48} \\ \underline{48} \\ 0 \end{array}$$


## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in Wien!

Die 3-Zimmer-Wohnung mit ihrer hervorragenden Lage in der Nähe des Schlosses Schönbrunn und ihrer durchdachten Raumaufteilung kann sich sehen lassen. Die zentral begehbaren Zimmer mit einer verglasten Loggia bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Ideal für Familien und Paare, die viel Raum zu schätzen wissen, sowie einer Wohngemeinschaft.

**Ich freue mich auf Ihren Anruf**

**Franz Lind 01 526 26 36 13, 0699 1008 5785**

### **Lage und Umfeld:**

Zentrale ruhige Lage im 12. Bezirk, nahe Schönbrunn

Charmante Umgebung mit Grünflächen, Schlosspark und Freizeitmöglichkeiten

Vielfältige Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe

Hervorragende Verkehrsanbindung, somit schnelle Wege ins Stadtzentrum

### **Highlights auf einen Blick:**

Wohnfläche: 88,61qm

Zentrale, helle Räume

Charmante mit Schiebeelementen verglaste Loggia

Klimaanlage

Bequemer Zugang mit Lift

Ruhiges Mehrfamilienhaus in gepflegter Lage

Vielseitige Nutzungsmöglichkeiten (Familie, WG, Paare, Singles)

**Raumaufteilung:**

Heller Wohn- und Essbereich als Mittelpunkt

Voll ausgestattete Küche

2 gut geschnittene Schlafzimmer bzw. Arbeitszimmer

Schrankraum

Modernes Badezimmer

Separate Toilette

Loggia

Abstellraum

Kellerabteil

**Kaufpreis:**

385.000,- EUR = nur 4.344,88 EUR/qm

**Resümee:**

Ideale ruhige Lage, für Naturliebhaber, Familien oder Wohngemeinschaften, die Wert auf Ruhe legen. Barrierearme Zugänge durch den Aufzug.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ich freue mich auf Ihren Anruf

**Franz Lind 01 526 26 36 13, 0699 1008 5785**

Energieklasse: HWB 80 kWh/m<sup>2</sup>a, fGEE 1,43

Keine Gewähr bei Abweichungen der Flächen und Preise etc.

Im Falle des Zustandekommens eines Kaufvertrages, ist an uns die gesetzliche Provision in Höhe von 3 % des Kaufpreises zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer laut der Verordnung des Bundesministers für wirtschaftliche Angelegenheiten über Standes- und Ausübungsregel für Immobilienmakler (BGBl. 297/1996), zu bezahlen.

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.