

## **Loftartiges Wohnen - 2-Zimmer mit großer Terrasse in 1170 Wien**



KI gerendert

REMAX

**Objektnummer: 1662/3213**  
**Eine Immobilie von RE/MAX 4You**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Loft-Studio-Atelier    |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1170 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2002                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Neuwertig                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 52,83 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 67,83 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 2,74 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 36,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,98                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 219.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 88,44 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 10,64 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

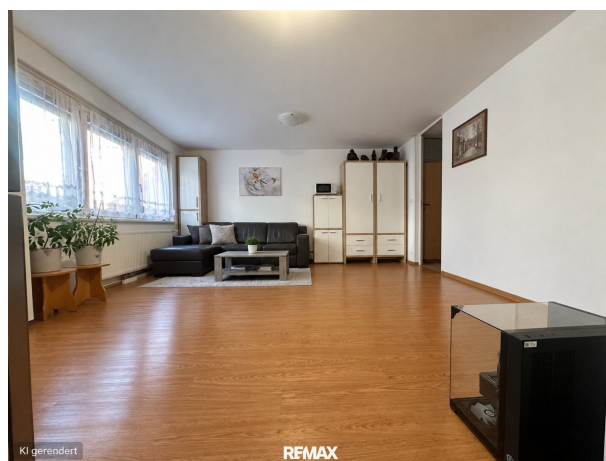
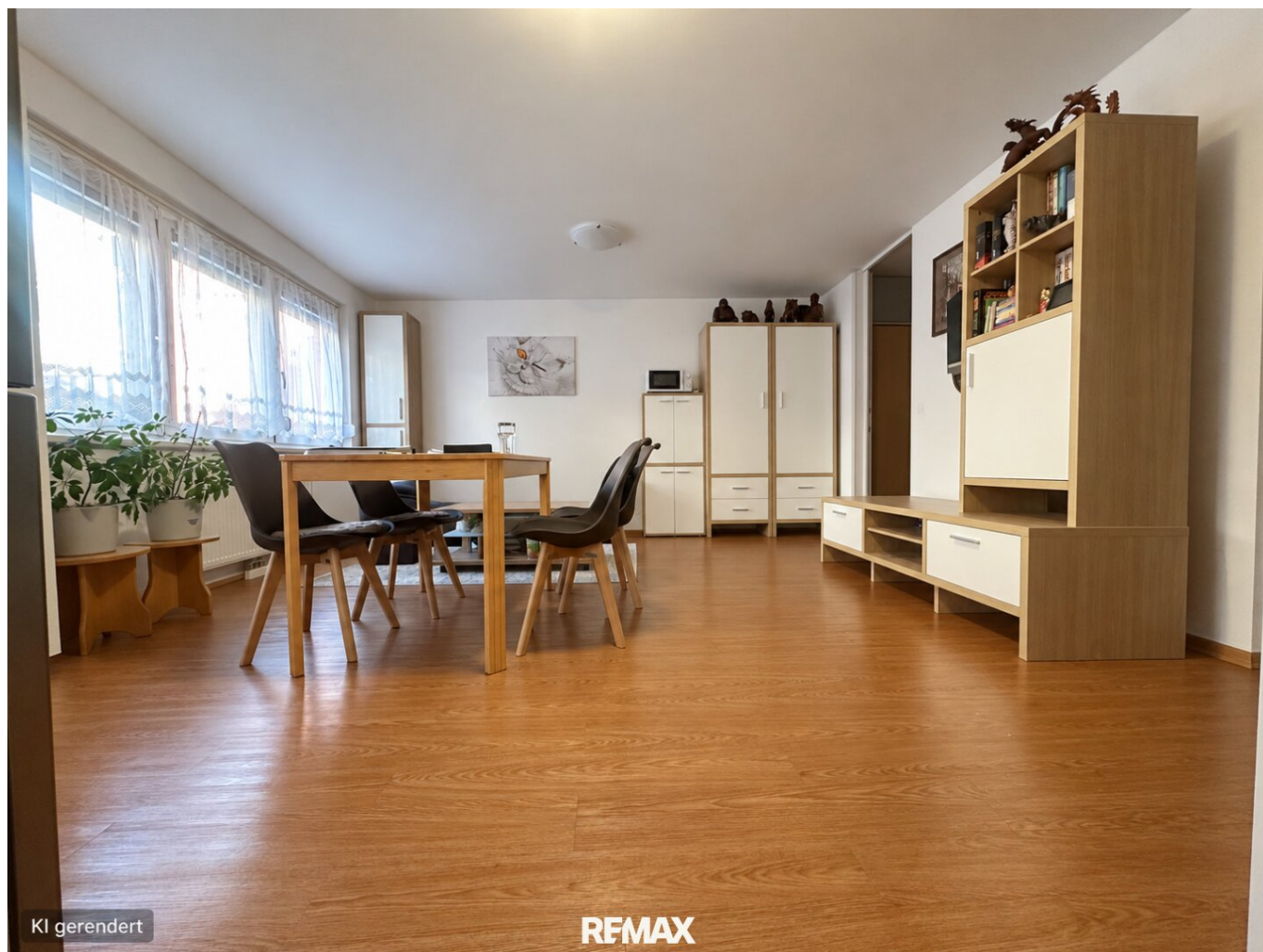
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

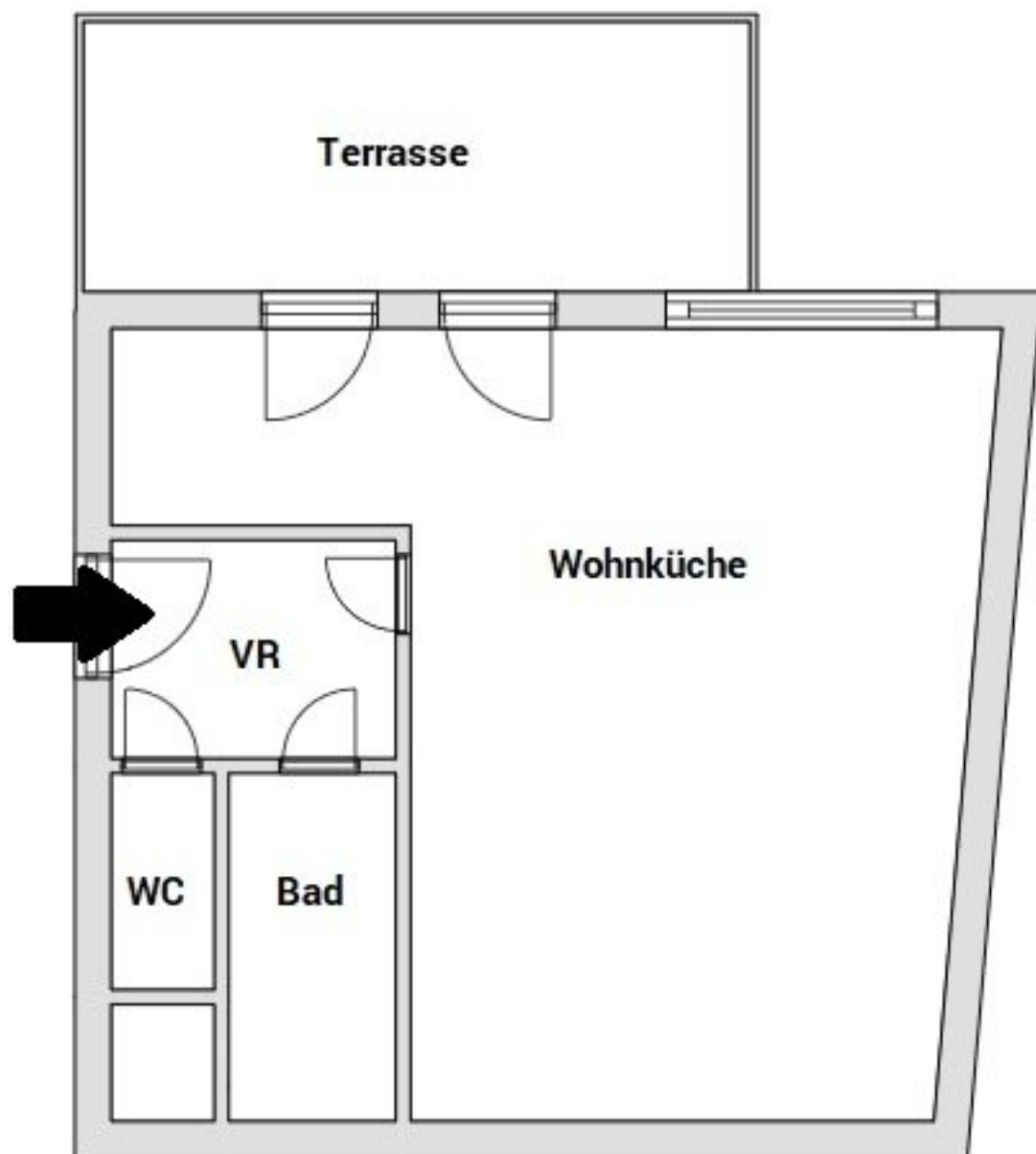


**Andreas Winter**

REMAX 4You







Skizze

REMAX

# Objektbeschreibung

Liebe Interessenten/innen,

**die Wohnung kann frühestens ab dem 01.11.2026 besichtigt werden!**

Diese **loftartige** 2-Zimmer-Eigentumswohnung in der Rosensteingasse verbindet ein offenes Wohngefühl mit einer großzügigen Terrasse. Auf ca. 52,83 m<sup>2</sup> Wohnfläche bietet sie Singles und jungen Paaren einen attraktiven Lebensmittelpunkt – mit Platz zum Entspannen, Genießen und Zusammensein.

Die Wohnung liegt im **2. Liftstock** eines im **Jahr 2002 errichteten Hauses** und präsentiert sich in neuwertigem Zustand. Der Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück: Hier finden gemütliche Abende ebenso ihren Platz wie gemeinsame Stunden mit Freunden. Das separate Schlafzimmer schafft einen angenehmen Rückzugsort.

Die voll ausgestattete Küche verfügt über alle wichtigen Geräte und bietet beste Voraussetzungen für den Alltag und entspannte Kochabende.

**Ein besonderes Highlight ist die ca. 15 m<sup>2</sup> große Terrasse.** Mit ihrer Ausrichtung nach Westen, Norden und Osten erweitert sie den Wohnraum ins Freie. Ob Frühstück an der frischen Luft, eine kleine Auszeit zwischendurch oder ein gemütlicher Tagesausklang – hier entsteht ein persönlicher Lieblingsplatz.

**Zusätzlichen Komfort** bieten eine **Sauna** und ein **Hobbyraum** im Haus. Damit stehen auch außerhalb der eigenen vier Wände Möglichkeiten für Erholung und Freizeit zur Verfügung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://remax-4you.service.immo/registrieren/de) - <https://remax-4you.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap