# Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit einem überlegten und funktionalen Grundriss



Objektnummer: 6346/347

Eine Immobilie von Brucer Immobilen e.U.

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Rotensterngasse Wohnung - Etage

Österreich 1020 Wien

1956

71,00 m<sup>2</sup>

3

1

405 70 14

D 135,70 kWh / m<sup>2</sup> \* a

D 2,31

449.000,00€

137,58 €

15,08 €

# **Ihr Ansprechpartner**



Florian Brucer, MA

Brucer Immobilen e.U. Rathstraße 7/1 1190 Wien

T +43 (0) 676 56 11 783





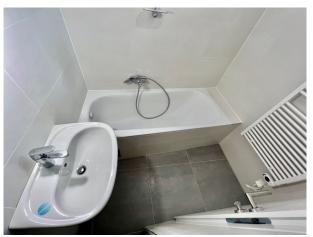








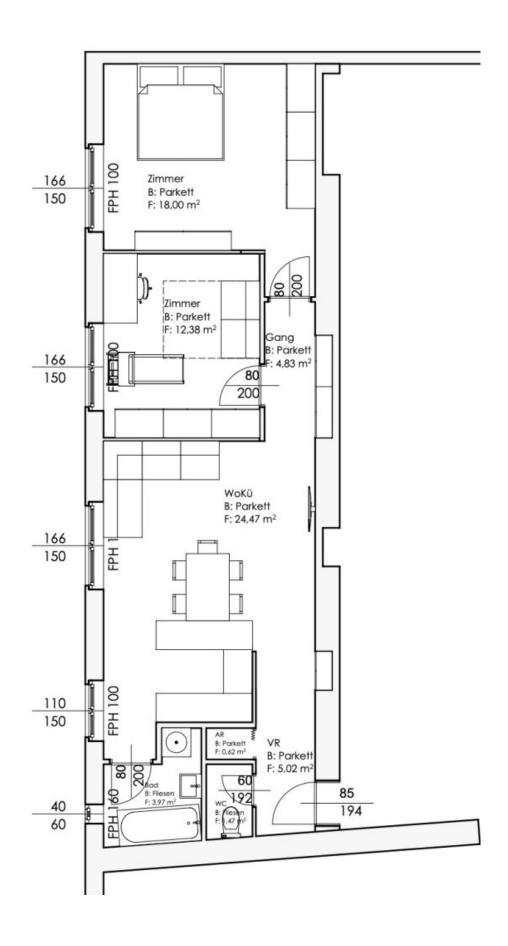












# **Objektbeschreibung**

Bei diesem attraktiven Angebot handelt es sich um eine großzügig geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock.

Nach einer umfassenden Renovierung erstrahlt die Wohnung in neuem Glanz, wobei besonderer Wert auf helle und freundliche Räume gelegt wurde, die ein angenehmes Wohnklima schaffen. Ein durchdachter Grundriss sorgt dafür, dass Schlaf- und Arbeitsbereiche separat und leicht zugänglich sind. Die Wohnung befindet sich in einer Eckliegenschaft, wobei alle Fenster ruhig zur Seitengasse hin ausgerichtet sind und so für eine angenehme Ruhe, fernab vom Verkehrslärm, sorgen.

Die Lage ist ein absolutes Highlight. In unmittelbarer Nähe befinden sich der Augarten, der Donaukanal, der Karmelitermarkt, der Schwedenplatz und der Prater. Diese beliebten Wiener Orte sind bequem zu Fuß erreichbar und bieten eine hervorragende Mischung aus Nahversorgungsmöglichkeiten und großzügigen Grünflächen zur Erholung. Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung durch die U-Bahn-Linie U2 an der Station Taborstraße sowie die Nähe zu Hauptverkehrsstraßen machen diese Wohnung auch für Pendler attraktiv. Die Raumaufteilung der zum Verkauf stehenden Wohnung gestaltet sich wie folgt:

- Eingangsbereich
- Separates WC
- Badezimmer
- Wohnbereich mit integrierter Kochnische
- Zwei weitere Zimmer

Zu den Highlights der Renovierung zählen:

- Neu verflieste Böden in Toilette und Badezimmer
- Hochwertige Bodenbeläge in allen Schlaf- und Wohnbereichen

- Installierter Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss
- Neu verglaste Fenster
- Erneuerte Elektroinstallationen
- Neu eingebaute Innentüren

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen mit komfortabler Ausstattung und einer unschlagbaren Lage - ideal für alle, die Wert auf Qualität, Komfort und Lebensqualität legen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m Apotheke <250m Klinik <500m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <1.500m

## Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <500m Polizei <500m

## Verkehr

Bus <250m U-Bahn <250m Straßenbahn <250m Bahnhof <250m Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap