

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



**Objektnummer: 6346/347**

**Eine Immobilie von Brucer Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rotensterngasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1956
Wohnfläche:	71,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 135,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,31
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	137,58 €
USt.:	15,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Florian Brucer, MA

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

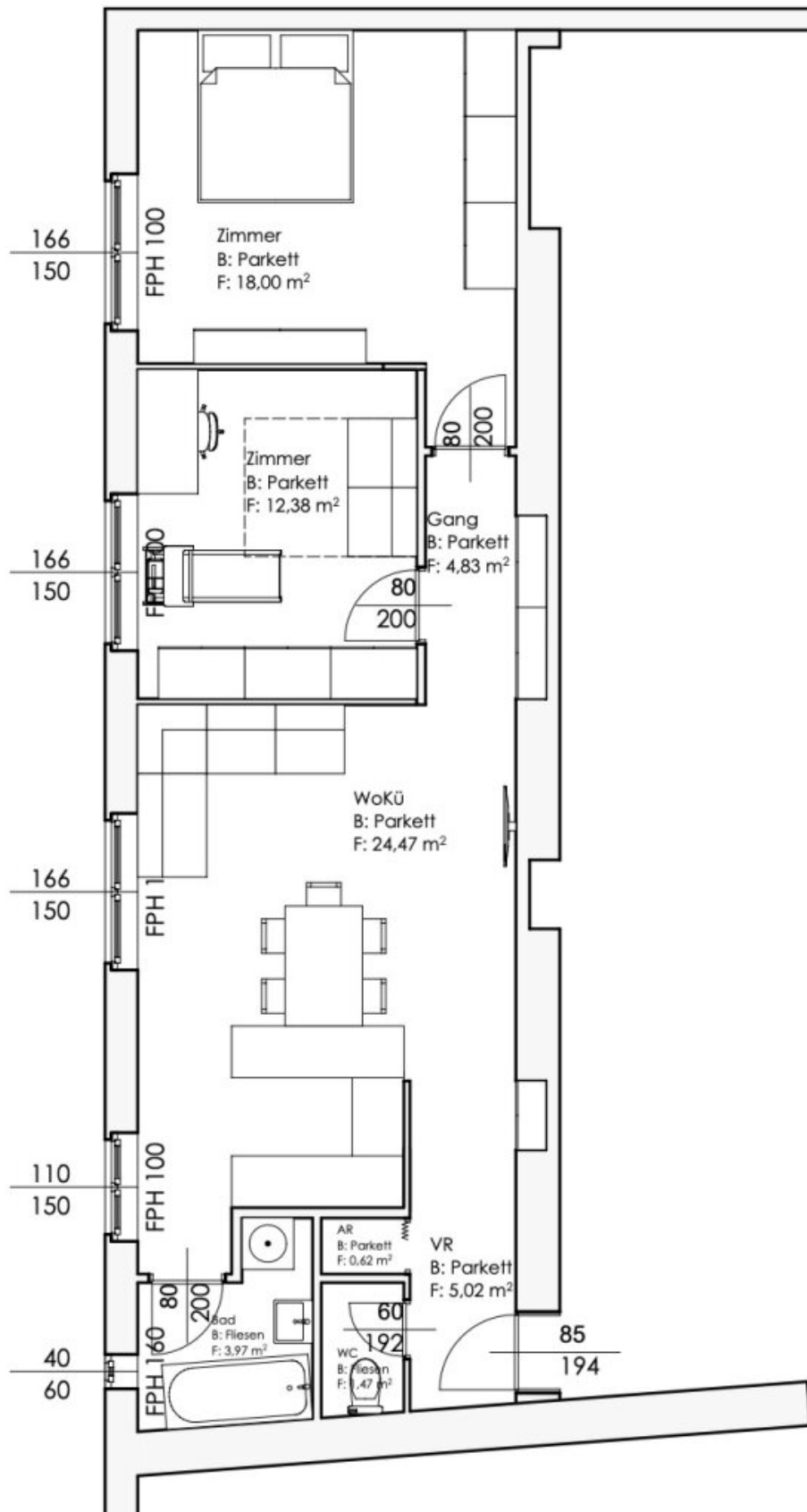
T +43 (0) 676 56 11 783











## 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 Handtuchrockner 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