

**Erstbezug - Moderne 1.5 -Zimmer-Wohnung in 1120 Wien -  
Nähe Schönbrunn!**



**Objektnummer: 20354**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosasgasse 12
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	37,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	223.900,00 €
Betriebskosten:	109,56 €
USt.:	10,96 €

## Ihr Ansprechpartner



### Georg Mels-Collaredo

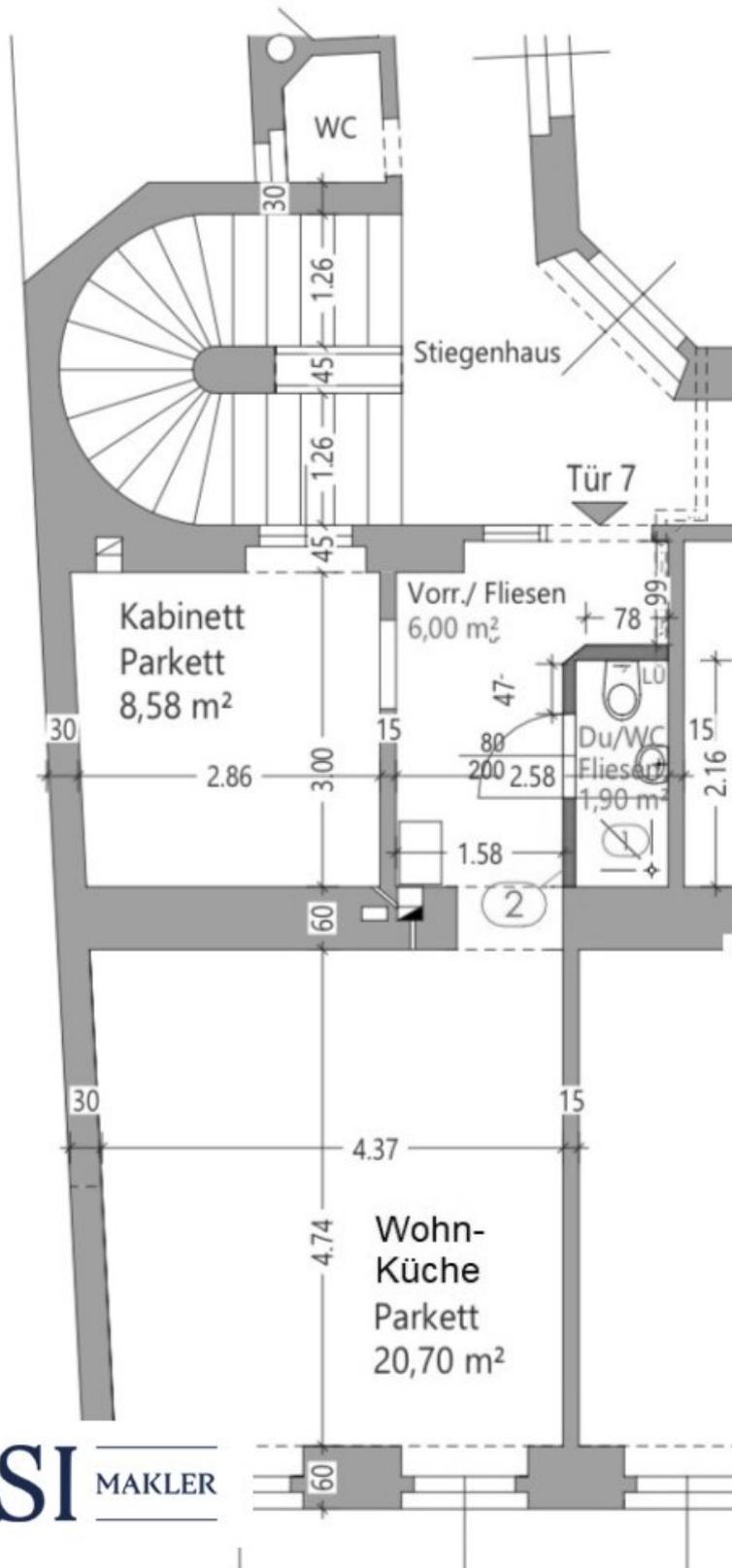
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 51  
H +43 676 79 05 825  
F +43 1 607 55 80

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



1. STOCK **Tür 7 37,18 m<sup>2</sup>**



## Objektbeschreibung

### Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in 1120 Wien!

Diese charmante 1,5-Zimmer-Wohnung im Erstbezug besticht durch ihre moderne Ausstattung und ideale Lage. Mit einer großzügigen Fläche von 37,18 m<sup>2</sup> bietet sie Ihnen ausreichend Platz zum Wohlfühlen und Entspannen.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und verwöhnt Sie mit einem herrlichen Stadtblick, der jeden Tag zu einem besonderen Erlebnis macht. Hier genießen Sie den Puls der Stadt und gleichzeitig die Ruhe Ihres eigenen Rückzugsortes.

Das durchdachte Raumkonzept umfasst eine offene Wohnküche, die perfekt für gesellige Abende mit Freunden oder romantische Dinner ist. Die hochwertigen Fliesen und der elegante Parkettboden verleihen der Wohnung eine stilvolle Note und sorgen für ein angenehmes Wohnklima. Die Etagenheizung, betrieben mit Gas, garantiert Ihnen auch in den kälteren Monaten eine wohlige Wärme.

Die Ausstattung dieser Wohnung lässt keine Wünsche offen. Sie verfügt über eine moderne Dusche, die jeden Morgen zu einem erfrischenden Erlebnis macht. Zudem sind Kabel- und Satelliten-TV-Anschlüsse bereits vorhanden, sodass Sie sofort nach dem Einzug Ihre Lieblingssendungen genießen können.

Die Lage dieser Immobilie ist ein weiteres Highlight. Die hervorragende Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof ermöglicht Ihnen eine einfache und schnelle Erreichbarkeit aller wichtigen Ziele in Wien. Ob für den Weg zur Arbeit oder für Ihre Freizeitaktivitäten – hier sind Sie stets gut angebunden.

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken, Schulen, Kindergärten, Universitäten und höhere Schulen sind in wenigen Minuten erreichbar. Auch Einkaufszentren, Supermärkte und Bäckereien befinden sich in der Nähe, sodass Sie sich um Ihre täglichen Besorgungen keine Sorgen machen müssen.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Leben, sondern ein Rückzugsort, der Ihnen die Möglichkeit bietet, das pulsierende Stadtleben Wiens in vollen Zügen zu genießen.

Im Zuge eines geplanten Dachausbaus wird ein Lift errichtet.

Nutzen Sie jetzt die Gelegenheit und sichern Sie sich diese attraktive Immobilie zum Kaufpreis von 223.900,00 €. Lassen Sie sich diese Chance nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin! Ihr neues Zuhause in Wien wartet bereits auf Sie!

## **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. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m  
Apotheke <300m  
Klinik <225m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m  
Kindergarten <225m  
Universität <350m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <275m  
Einkaufszentrum <225m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m  
Bank <200m  
Post <200m

Polizei <300m

**Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <300m

Straßenbahn <925m

Bahnhof <325m

Autobahnanschluss <2.700m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap