

Zwei-Zimmer-Wohnung mit toller Freifläche in attraktiver Lage



Objektnummer: 7398/1257

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1978
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 65,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,55
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	145,24 €
Heizkosten:	85,43 €
USt.:	31,53 €
Provisionsangabe:	

8.100,00 € inkl. 20% USt.

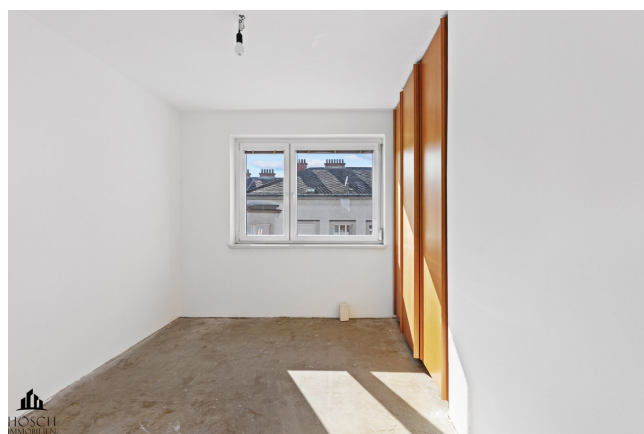
Ihr Ansprechpartner

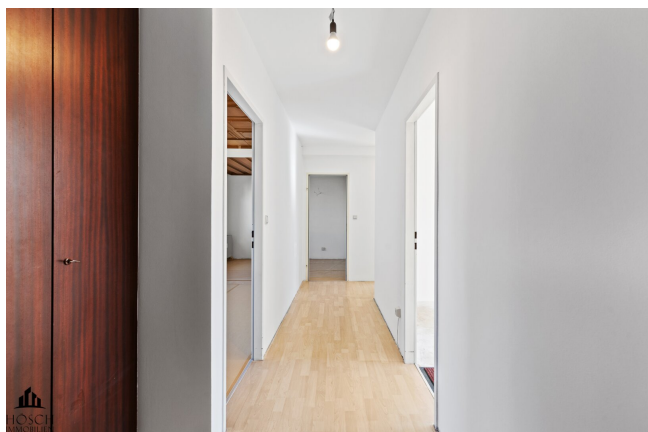


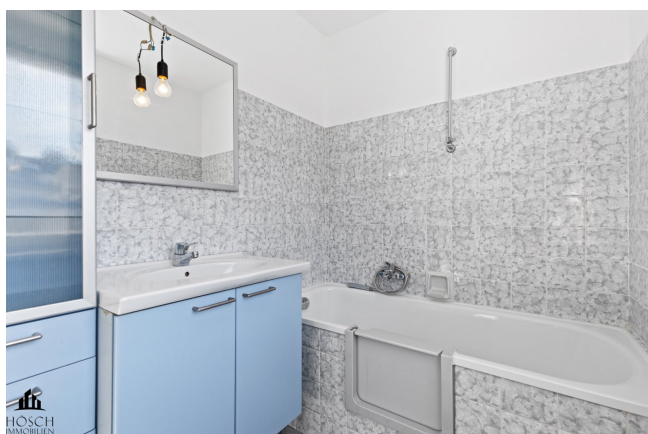
David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A

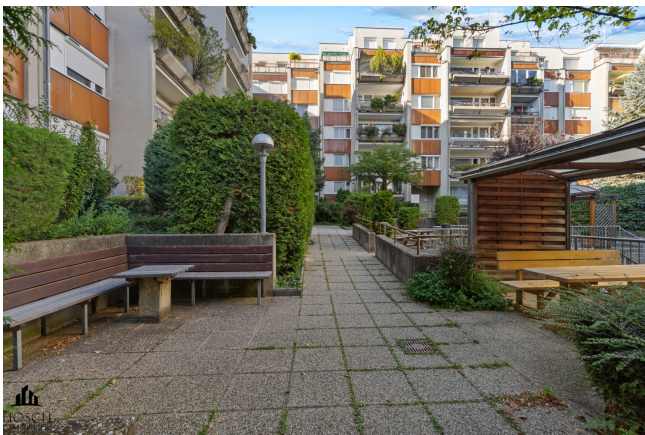


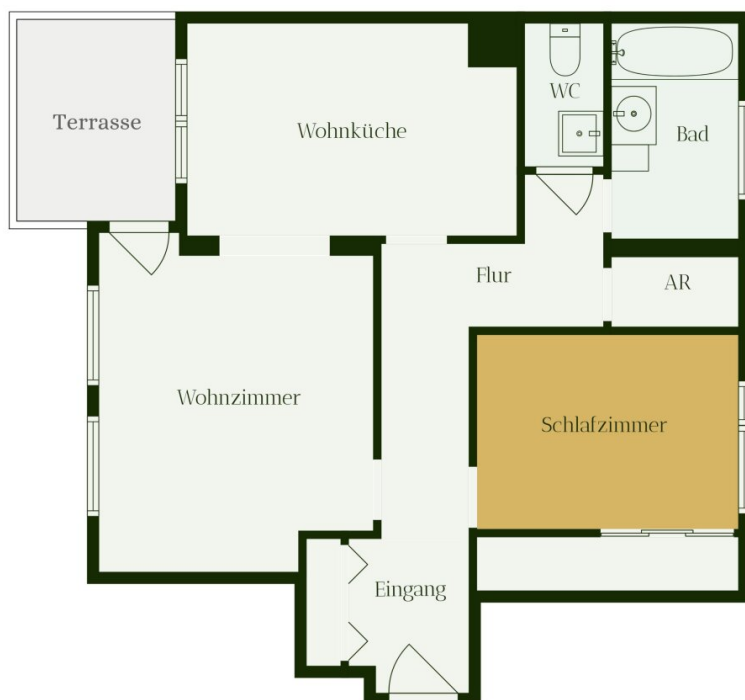












Rottstraße 14
1140 Wien

Objektbeschreibung

Die **helle Eigentumswohnung im Dachgeschoss mit einer wunderschönen Terrasse** verfügt über eine Wohnfläche von rund **60 Quadratmetern** und besteht aus **2 Zimmern mit getrennter Küche**.

Die Raumaufteilung ist praktisch und gut durchdacht. Über den Eingangsbereich gelangt man in einen zentralen Flur, von dem aus alle Räume erreichbar sind. Das **Wohnzimmer ist großzügig geschnitten** und bietet ausreichend Platz für eine gemütliche Wohnlandschaft sowie einen Essbereich. Von hier führt eine **Verbindung in die angrenzende Wohnküche**, die durch **ihre Größe und ihre helle Gestaltung überzeugt**. Die **tolle Terrasse** bietet einen angenehmen Außenbereich, der an warmen Tagen zum Entspannen einlädt. Das **Schlafzimmer ist separat gelegen** und schafft eine ruhige Rückzugsmöglichkeit, die sowohl für Paare als auch für Singles ideal ist. Ergänzt wird die Wohnung durch ein **Badezimmer mit Badewanne**, ein **separates WC** sowie einen **praktischen Abstellraum**.

Die Lage ist besonders attraktiv, da sich in **unmittelbarer Nähe der Bahnhof Penzing** befindet, der sowohl Regionalzüge als auch S-Bahn-Verbindungen bietet. Damit ist eine direkte und **schnelle Verbindung ins Stadtzentrum** ebenso gewährleistet wie eine bequeme Erreichbarkeit anderer Bezirke. Zusätzlich sind **mehrere Straßenbahn- und Buslinien fußläufig erreichbar**, und auch die U-Bahn-Linie U3 kann in wenigen Stationen erreicht werden. Diese ausgezeichnete Anbindung macht die Wohnung zu einem idealen Wohnort für Berufstätige, Studierende und Familien.

Die Infrastruktur in der Umgebung **ist hervorragend**. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie Supermärkte, Apotheken, Banken und kleinere Geschäfte, befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch das gastronomische Angebot ist vielfältig und reicht von gemütlichen Cafés bis hin zu traditionellen Wiener Gasthäusern. Für Familien sind Schulen und Kindergärten bequem erreichbar. Zudem laden zahlreiche Grünanlagen und Freizeitmöglichkeiten zu Erholung und sportlichen Aktivitäten ein. Besonders hervorzuheben ist die **Nähe zum Schönbrunner Schlosspark und zum Wienerwald**, die beide zu den beliebtesten Naherholungsgebieten der Stadt zählen.

Die Kombination aus einer sehr guten Infrastruktur, einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung und einer ruhigen Wohnlage macht diese **Immobilie zu einer äußerst attraktiven Gelegenheit auf dem Wiener Immobilienmarkt**. Sie bietet ein angenehmes Wohnumfeld mit allen Vorteilen urbaner Infrastruktur und gleichzeitig die Möglichkeit, schnell ins Grüne zu

gelangen.

Kaufpreis: € 225.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Für Rückfragen bzw. bei Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Frau **Cheyenne Dalsasso** gerne unter der Rufnummer **+43 676 467 77 39** zur Verfügung.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap