

## Altbauwohnung mit modernen Facetten



**Objektnummer: 1945/2124**

**Eine Immobilie von Hyatt Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosensteingasse 14
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,18 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 35,77 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	85,58 €
USt.:	8,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

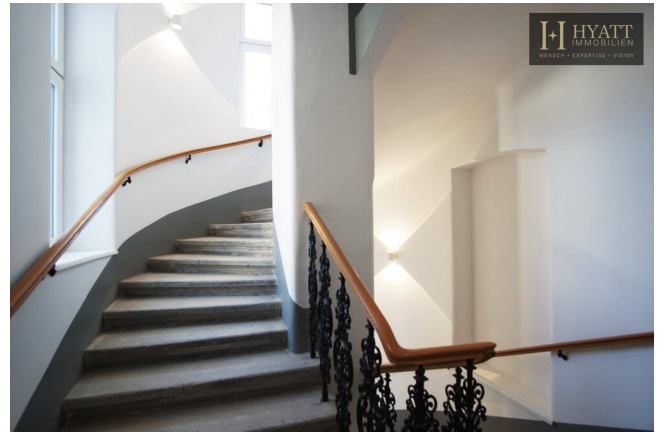


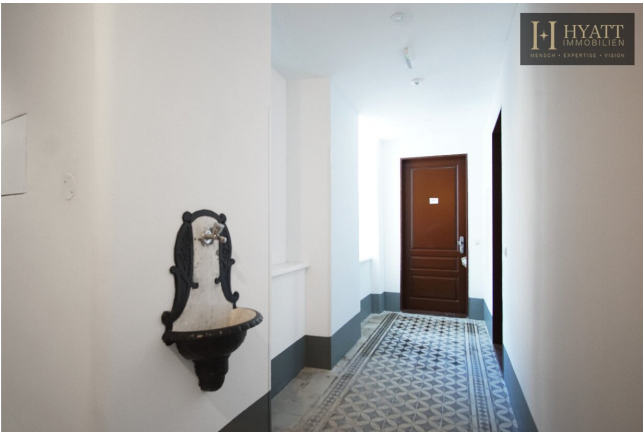
**Sia Hyatt**

Hyatt Immobilien GmbH  
Kohlmarkt 4/19











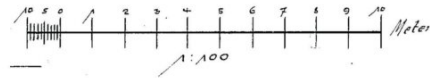
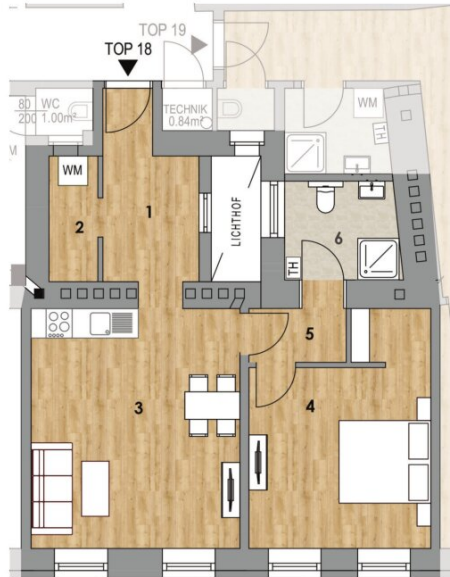
Rosensteingasse 14  
1170 Wien

# Top 18

Stock: 3  
Gesamtfläche: 52,18 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung:

1. Vorraum	6,11 m <sup>2</sup>
2. AR	2,54 m <sup>2</sup>
3. Wohnküche	21,72 m <sup>2</sup>
4. Zimmer	14,99 m <sup>2</sup>
5. Flur	2,17 m <sup>2</sup>
6. Bad	4,65 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

Sehr geehrte Damen und Herren,

willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der charmanten und aufstrebenden Umgebung des 17. Wiener Gemeindebezirks. Diese moderne Altbauwohnung bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Ambiente, sondern auch den perfekten Rückzugsort inmitten des pulsierenden Lebens der Stadt.

Diese liebevoll und hochwertig sanierte 2 Zimmer Wohnung, welche über ca. 52,18 m<sup>2</sup> verfügt, findet man im 3. Obergeschoss, ist mit einem Lift barrierefrei erreichbar, und bietet gleichermaßen Singles, also auch Pärchen ein neues wunderschönes Zuhause

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, des weiteren befindet sich im Keller auch ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum.

Achtung: Nicht nur gegenständliche Wohnung, sondern auch noch einige weitere Wohnungen erstrahlen nach erfolgter Sanierung in neuem Glanz und so können Sie zurzeit noch aus dem vollen schöpfen!

Darüber hinaus wurde die gesamte Liegenschaft generalsaniert, das Dachgeschoss ausgebaut und nichts unversucht lassen, aus diesem Wohngebäude ein repräsentatives Schmuckstück zu schaffen.

Zögern Sie nicht! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und erleben Sie selbst, wie Ihr neues Zuhause in Wien aussehen könnte. Ein Angebot, das Sie sich nicht entgehen lassen sollten!

Ausführliche Informationen und entsprechende Unterlagen werden Ihnen gerne übermittelt. Für dies und zwecks Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte Herrn Felix Kunej ausschließlich schriftlich unter [kunej@isidex.at](mailto:kunej@isidex.at) oder Sie verwenden das jeweilige Anfrageformular.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine

nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Name, Adresse, Telefon, Email) zu vereinbaren, Unterlagen zu übermitteln und zu diesem Objekt Auskunft zu erteilen.

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 <175m  
Apotheke <200m  
Klinik <325m  
Krankenhaus <1.375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m  
Kindergarten <50m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.100m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <225m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <525m

### **Sonstige**

Geldautomat <375m  
Bank <375m  
Post <500m  
Polizei <575m

### **Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <1.025m  
Straßenbahn <25m  
Bahnhof <1.125m  
Autobahnanschluss <3.800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap