

## **Modernes Stadtapartment in Top-Lage – Ihre Gelegenheit im Herzen Wiens**



**Objektnummer: 8422/1472**

**Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 63,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,48
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	243,89 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



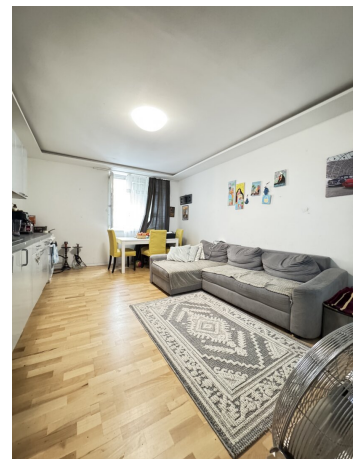
**David Plishtiev**

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH  
Naschmarkt 50  
1060 Wien

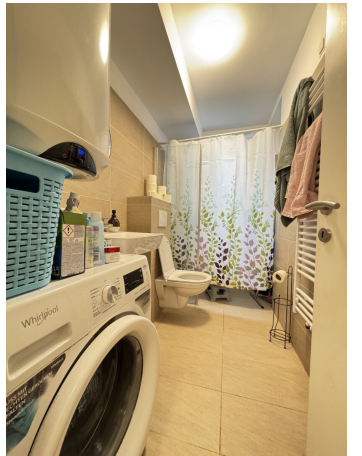
T +43 664 466 4776

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

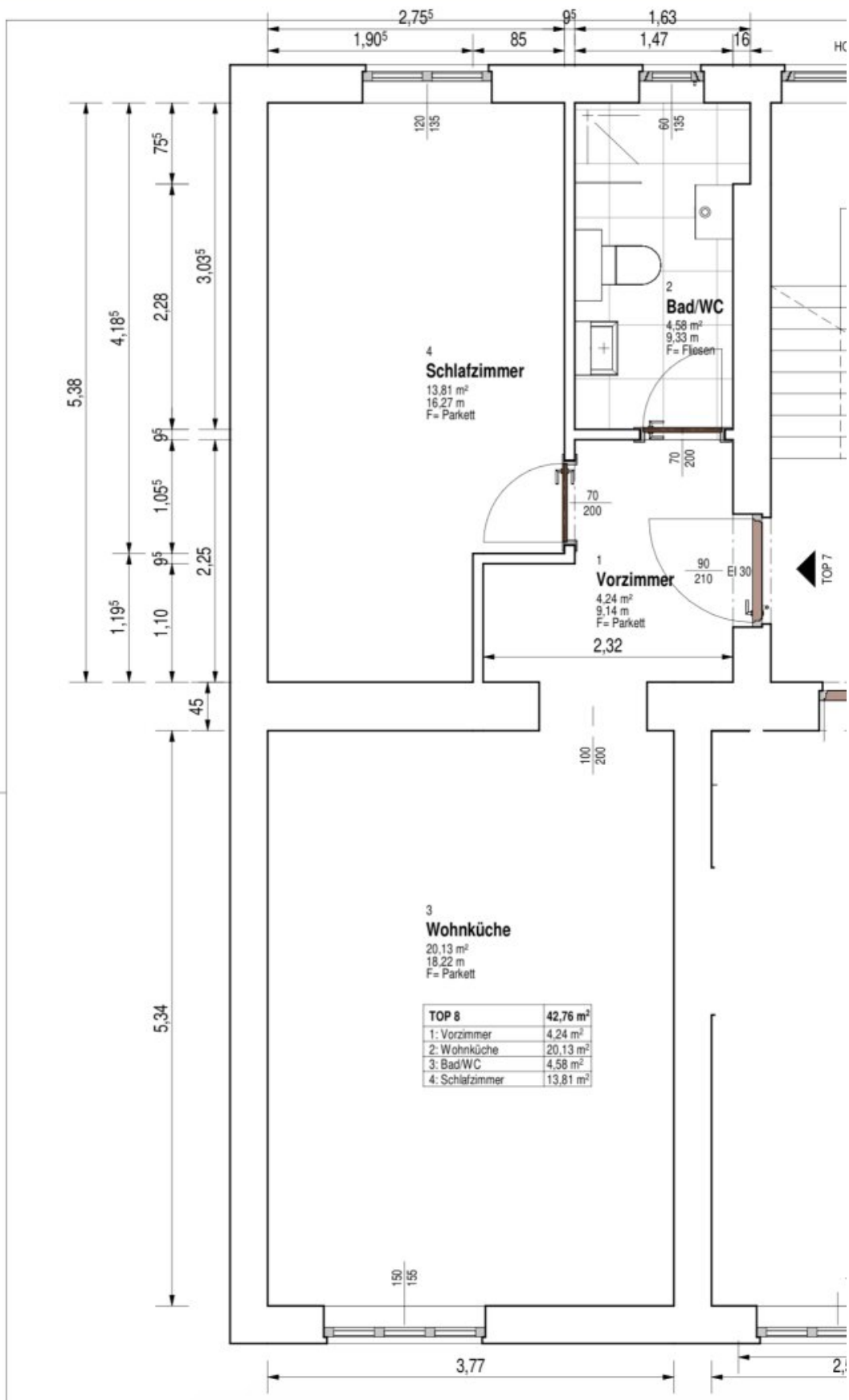
termin zur











# Objektbeschreibung

## Modernes Stadtapartment in Top-Lage – Ihre Gelegenheit im Herzen Wiens

### Beschreibung

Dieses charmante 2-Zimmer-Apartment bietet Ihnen auf ca. 43 m<sup>2</sup> eine attraktive Wohngelegenheit im Herzen von Wien. Das Apartment befindet sich im 2. Stock eines Gebäudes ohne Aufzug, welches im Jahr 1963 erbaut wurde und 2023 eine umfassende Sanierung erfahren hat.

Die Raumaufteilung umfasst ein großzügiges Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne sowie eine separate Toilette. Der Ausblick über die Stadt bietet eine herrliche Weitsicht und durch die vorteilhafte Ausrichtung ist das Apartment lichtdurchflutet.

### Ausstattung

- **Böden:** Fliesen, Parkett
- **Heizung:** Gas-Etagenheizung
- **TV:** Kabel/Satellit
- **Bad:** Badewanne
- **WC:** Getrenntes WC
- **Lagebewertung:** Sehr gute Ruhelage

### Lage

Erleben Sie das städtische Leben in einer erstklassigen Lage Wiens. Die Rotensterngasse



liegt in der Nähe des Augartens und der Praterstraße. Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel (U2 Taborstraße, Straßenbahnlinie 5 und 0, sowie Buslinien), Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Entfernungen zu den wichtigsten Einrichtungen:

- **Supermarkt:** 75 m
- **U-Bahn:** 200 m
- **Schule:** 200 m
- **Universität:** 400 m
- **Krankenhaus:** 300 m

## Preis

- **Kaufpreis:** € 229.000
- **Monatliche Betriebskosten:** € 297,80 (inkl. Betriebskosten, Reparaturrücklage und USt)

Provision:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins, kontaktieren Sie uns gerne!

Ihr Ansprechpartner:

David Plishtiev

Geschäftsführender Gesellschafter

Telefon: [+43 664 466 4776](tel:+436644664776)

E-Mail: [d.plishtiev@adamant-immobilien.at](mailto:d.plishtiev@adamant-immobilien.at)

Web: [www.adamant-immobilien.at](http://www.adamant-immobilien.at)

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 <500m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap