

**Neuer Preis! Über Dächern von Hernals lohnt ein Blick  
sich jedenfalls!**



Aussicht Schlafzimmer

**Objektnummer: 699**

**Eine Immobilie von Secureal Dr. Schima KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosensteingasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1955
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,69 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Keller:	7,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 122,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,10
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	264,23 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stefan Schevcig**

Secureal Dr. Schima KG  
Radetzkystraße 10  
1030 Wien

H +43 664 1013422







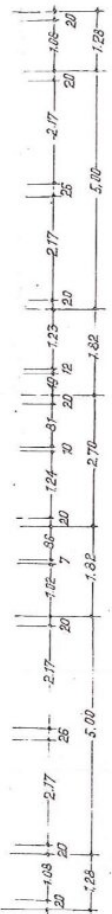
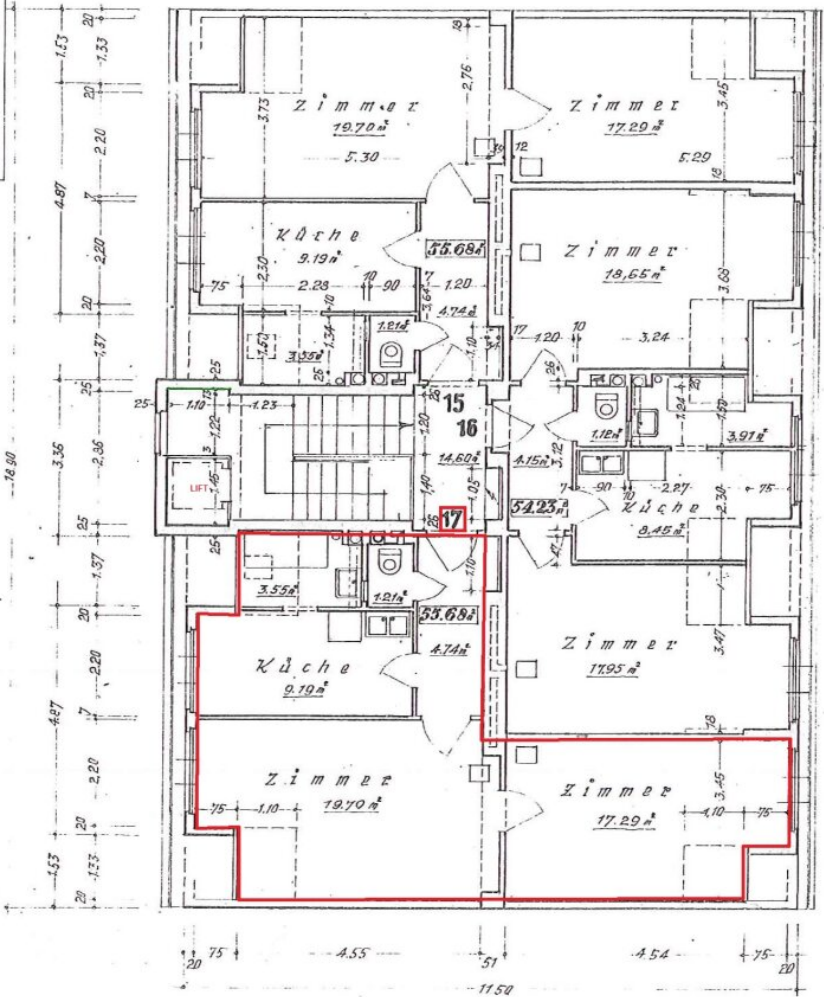
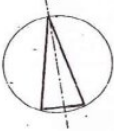


DACHGESCHOSS

AW 1962

M : 1 : 100

Türgrößen auf  
Erdgeschossgrundriss  
Terrassentür 1,30/2,30  
Gaubenfenster 1,60/1,30  
Küchen-Bad-Fe. 90/90  
WC-Fenster 40/40  
Bad-Velux-Fe. 43/87



Der Bauherr  
Göblsederwerkstatt  
CARL THEODOR DER & Co.  
Wien, I, Alservorstadt 12  
R 20-6-136-179

Prüfung

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im charmanten Dachgeschoß einer gepflegten Wohnanlage in 1170 Wien. Diese schöne, in absoluter Ruhelage gelegene 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen nicht nur einen gemütlichen Rückzugsort, sondern auch die perfekte Lage für ein urbanes und bequemes Leben.

Mit einer Gesamtfläche von 54,23m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien. Das Highlight des Objekts ist natürlich das Dachgeschoß, das nicht nur für eine angenehme Privatsphäre sorgt, sondern auch für einen atemberaubenden Ausblick über die Dächer von Wien. Hier können Sie die Ruhe und den Blick über die Stadt genießen, während Sie sich in Ihrem neuen Zuhause entspannen.

Die Wohnung befindet sich im DG und ist in einem teilweise sanierten Zustand. Hell und freundlich präsentiert sich der offene Wohn- und Essbereich mit großen Fenstern, die viel Tageslicht hereinlassen. Die Lage des Schlafzimmers ist auch hofseitig und bietet genügend Platz für ein großes Bett und einen Kleiderschrank.

Doch nicht nur die Wohnung selbst, sondern auch die Umgebung werden Sie begeistern. Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet, sowohl mit dem Bus als auch mit der Straßenbahn gelangen Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt oder zu anderen Stadtteilen. Aber auch in der Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten wie Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum sind nur wenige Gehminuten entfernt. Auch eine Apotheke, eine Klinik, eine Schule und ein Kindergarten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein gemütliches Zuhause, sondern auch ein urbanes und bequemes Leben. Die perfekte Lage, die gepflegte Wohnanlage und der charmante Dachgeschoß-Charakter machen diese Immobilie zu einem begehrten Objekt. Nutzen Sie die Chance und sichern Sie sich Ihr neues Zuhause in 1170 Wien. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser einzigartigen Wohnung überzeugen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen



Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap