

Inserat ID: 195446

erstellt am : 19.01.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 649000€

Straße: Rosasgasse

1120 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 97.94m<sup>2</sup>

## Kontaktinformationen:

Marlies Sprinzl

Tel: +436609094554

marlies.sprinzl@schantl-ith.at

**Preisreduktion! Stilvoll wohnen zwischen  
Altbaucharme & modernem Komfort ?  
4-Zimmer-Traum mit Balkon, Grünblick &  
Top-Infrastruktur**



Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von Wien! Diese großzügige und neu sanierte Wohnung in der Rosasgasse bietet Ihnen all das, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen. Mit einer beeindruckenden Fläche von 97,94 m<sup>2</sup> und vier lichtdurchfluteten Zimmern ist dies der ideale Rückzugsort für Familien oder Paare, die den Puls der Stadt lieben und gleichzeitig eine ruhige Oase suchen.

Die Wohnung besticht durch ihren modernen Stil und die durchdachte Raumaufteilung. Jedes

Zimmer bietet genügend Platz für Ihre individuellen Einrichtungsideen, wodurch Sie sich schnell heimisch fühlen werden. Beiliegend finden Sie zwei Varianten wie Sie die Schlafzimmer aufteilen können - je nach Lebenssituation kann durch eine zusätzliche Wand ein drittes Schlafzimmer geschaffen werden.

Die modernen Materialien und Ausstattungen sorgen dafür, dass Sie sich in Ihrem neuen Zuhause rundum wohlfühlen werden.

Highlights auf einen Blick

Stilvolle Altbauwohnung mit moderner Ausstattung

4 Zimmer ? ideal für Familien oder Paare

Heller Wohnbereich mit Zugang zum hofseitigen Balkon

Modernes Heizsystem mit Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung

Badezimmer mit Badewanne & WC plus separates Gäste-WC

Elektrische Außenjalousien für optimalen Licht- und Hitzeschutz

zentrale Lage im 12. Bezirk

Die Lage könnte nicht besser sein! Die hervorragende Verkehrsanbindung ermöglicht es Ihnen, schnell und bequem alle Teile Wiens zu erreichen. Ob mit der U4 oder der Straßenbahn ? in wenigen Minuten sind Sie an Ihrem Ziel. Auch der Bahnhof ist in der Nähe, was Ihnen zusätzliche Reisemöglichkeiten bietet.

Kaufpreis: 649.000 ? schlüsselfertig

Wohnfläche 97,94m<sup>2</sup> + 13,51 m<sup>2</sup> Außenflächen

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung ? wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.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 / Entfernung / Gesundheit / Arzt

## Eckdaten

	Nutzungsart: Privatimmobilie
Wohnfläche: 97.94m <sup>2</sup>	
Zimmer: 4	Befeuerung: Luftwärmepumpe,
Bäder: 1	hwbwert: 62.7m <sup>2</sup>
	hwbklasse: Cm <sup>2</sup>
	fgeewert: 1.17m <sup>2</sup>
	fgeeklasse: Cm <sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 649000€  
Nebenkosten: 168.24€

## Kontaktinformationen

Vorname: Marlies  
Nachname: Sprinzl  
Tel:: +436609094554  
E-Mail: marlies.sprinzl@schantl-ith.at