

**modernen Wohnkomfort im 3. Stock mit urbaner
Lebensqualität inkl. Balkon und einem Tiefgaragenplatz**



Objektnummer: 31253062

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rotenmühlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2011
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,61 m ²
Nutzfläche:	67,96 m ²
Gesamtfläche:	67,96 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	335.000,00 €
Betriebskosten:	140,00 €
Heizkosten:	60,41 €
USt.:	28,48 €
Provisionsangabe:	

12.060,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lara Mähr

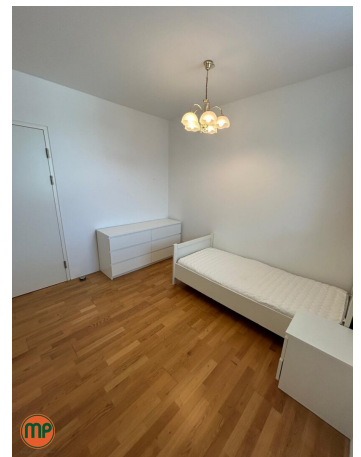
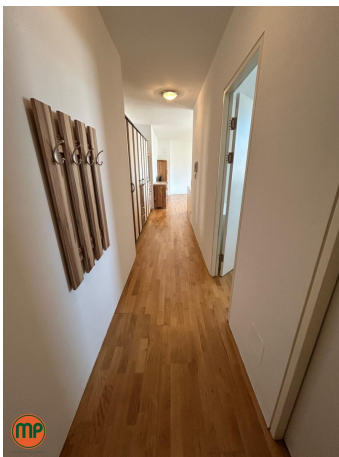
Mag. Pfeifer Immobilien
Arbeitergasse 33
1050 Wien

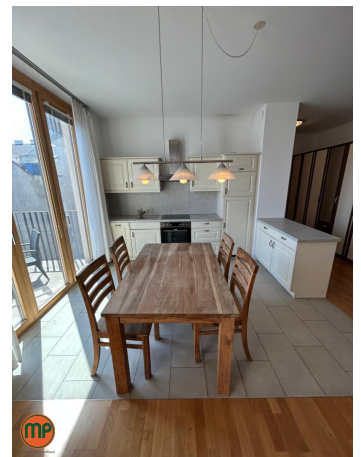
T 0043 1 595 15 80
H 0043 664 22 39 45
F 0043 1 595 11 70

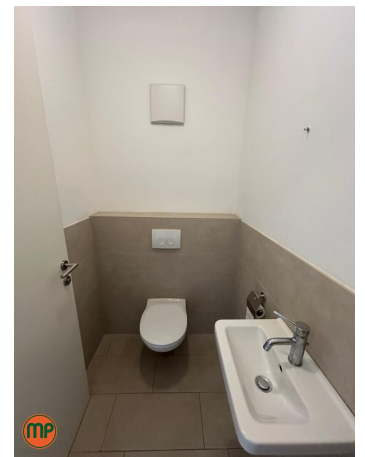
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

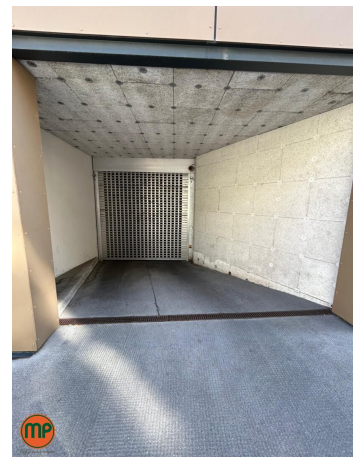
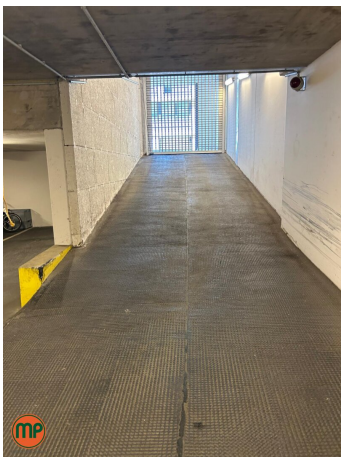
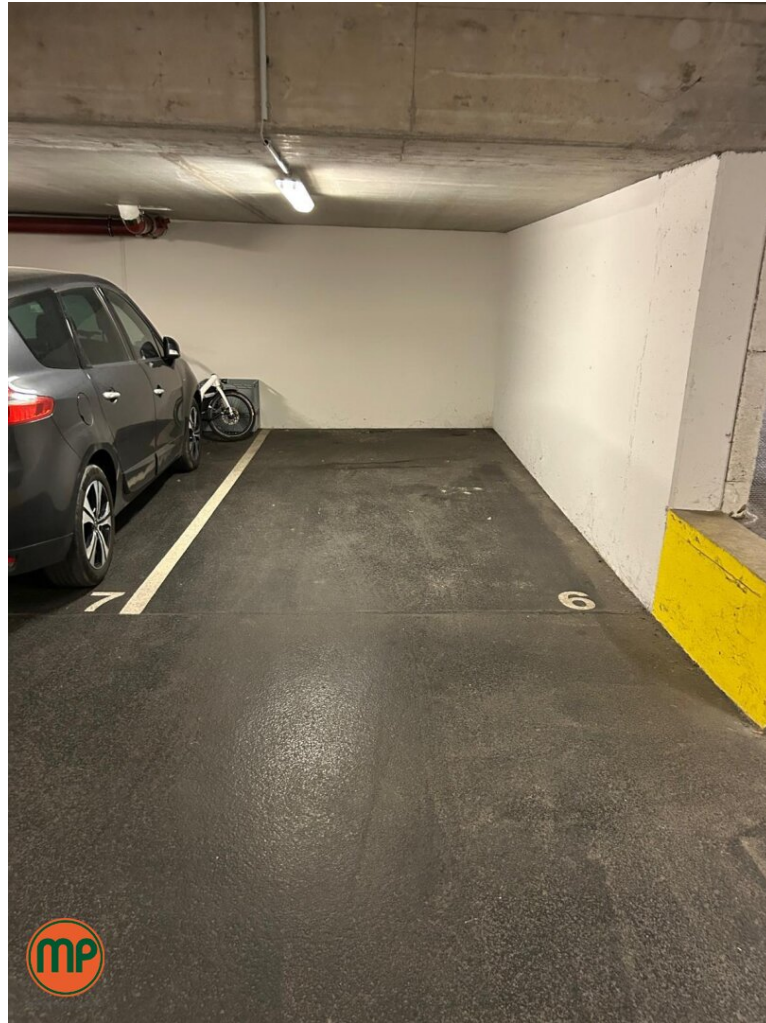


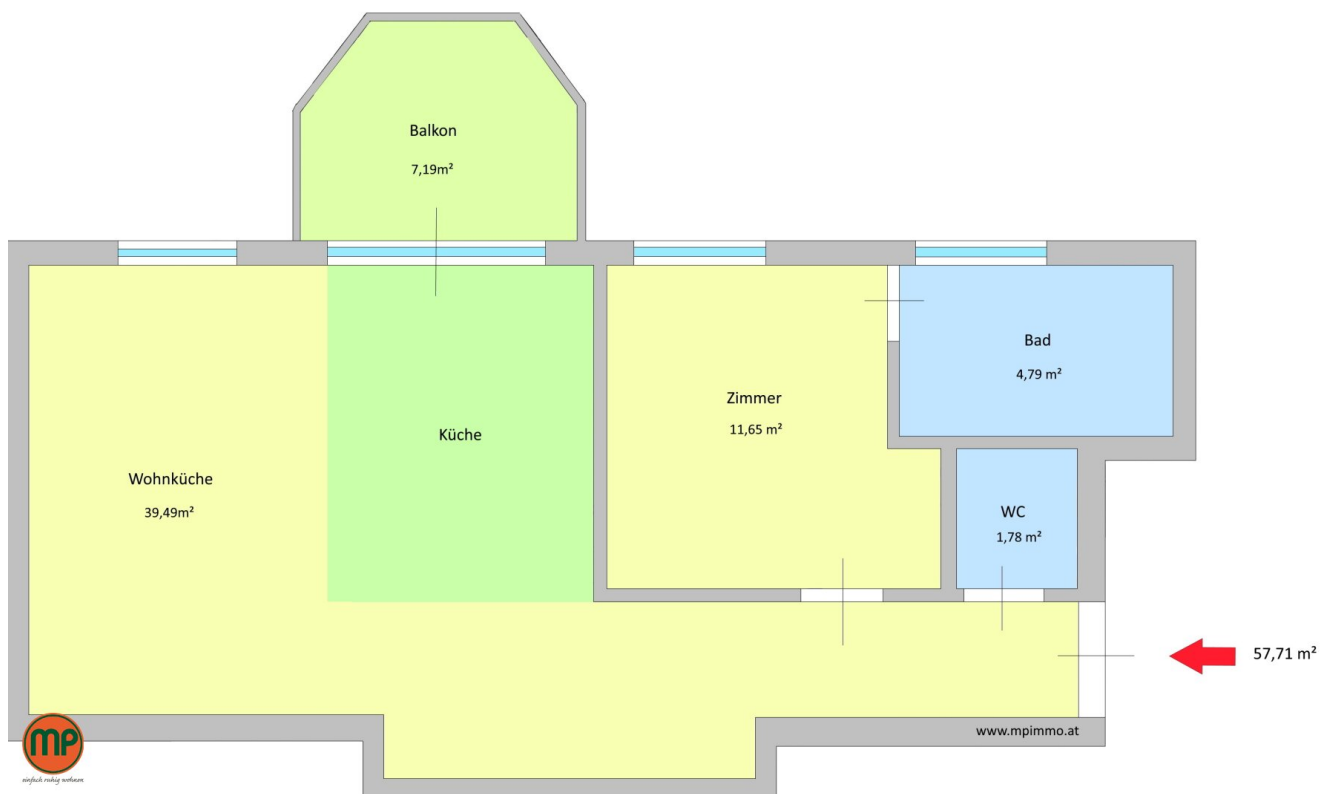
termin zur

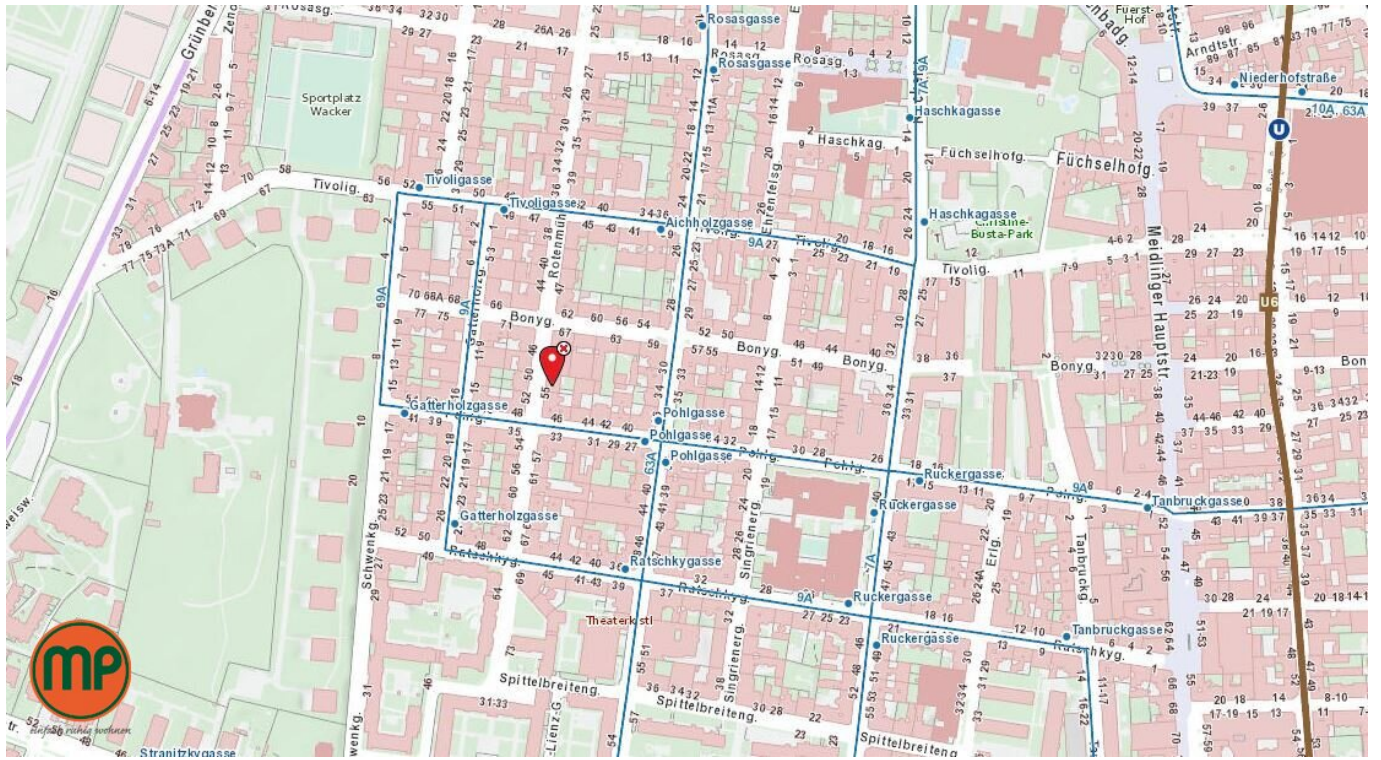












Rotenmühlgasse 53, 1120 Wien

Festnetz

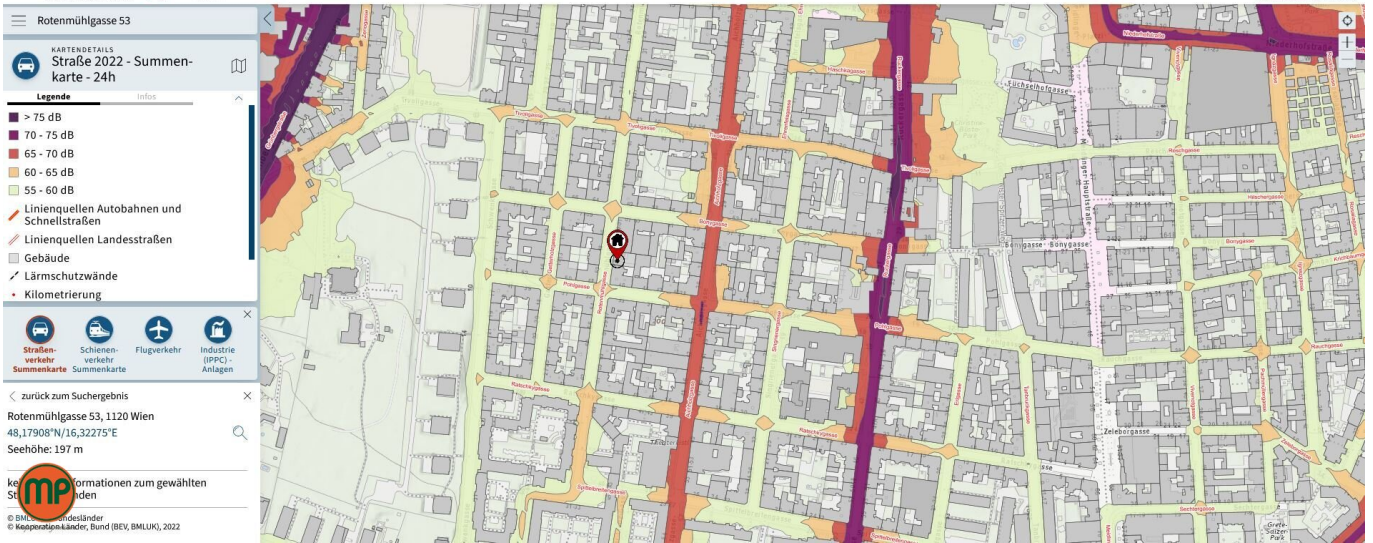
Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
A1	FTTH	1000 Mbit/s	1000 Mbit/s
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s

Datenstand: Q3/2024
100mN28051E47907

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2024



Rotenmühlgasse 53

KARTENDETAILS
Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

Legende infos

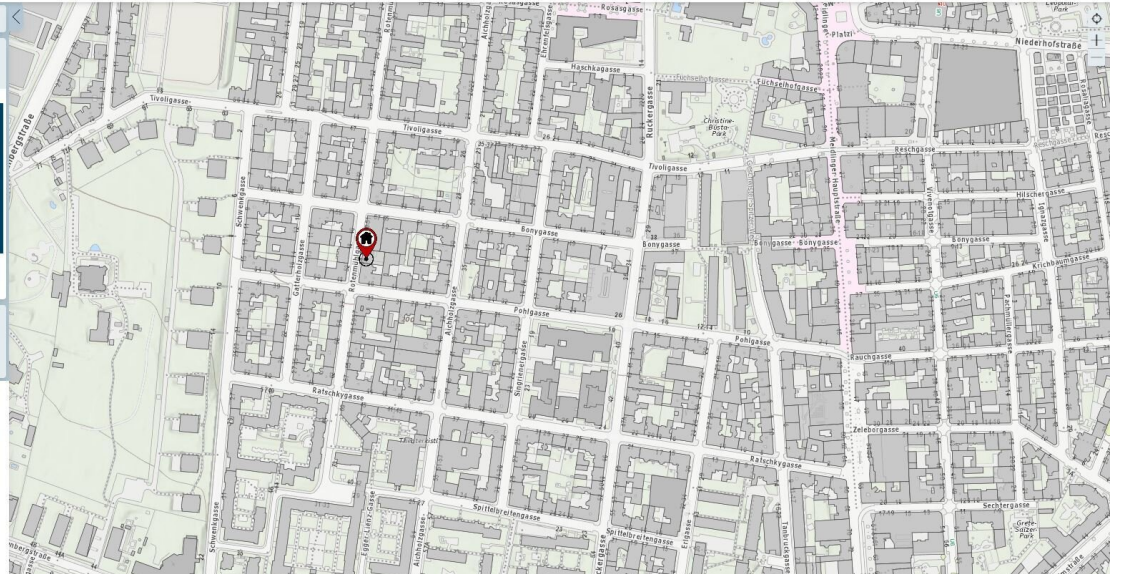
- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

Straßenverkehr
 Schienenverkehr
 Flugverkehr
 Industrie (IPPC)-Anlagen

[zurück zum Suchergebnis](#)
 Rotenmühlgasse 53, 1120 Wien
 48,17908°N/16,32275°E
 Seehöhe: 197 m

keine Detailinformationen zum gewählten Standort gefunden

© 2022
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft
entwurf: redox vertriebs



Rotenmühlgasse 53, 1120 Wien

Mobilfunknetz

Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	464 Mbit/s	79 Mbit/s
A1	251 Mbit/s	113 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3/2024
100mN28051E47907

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3/2024

Objektbeschreibung

LAGE:

Diese zum Verkauf stehende Wohnung befindet sich in einem ruhigen und charmanten Viertel des 12. Wiener Gemeindebezirks. Die Lage überzeugt durch ihre ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr und bietet gleichzeitig eine angenehme, lebenswerte Wohnatmosphäre.

INFRASTRUKTUR:

Die Wohnlage besticht durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten – von Supermärkten bis hin zu kleinen Geschäften des täglichen Bedarfs. Zudem laden gemütliche Cafés und vielfältige gastronomische Angebote zum Verweilen ein.

Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend. Nur wenige Schritte entfernt befinden sich mehrere Bushaltestellen, unter anderem der Linien 9A und 63A. Diese bieten eine bequeme Verbindung in verschiedene Teile der Stadt.

Die U-Bahn-Station Niederhofstraße (U6) ist ebenfalls in wenigen Gehminuten erreichbar und stellt eine der zentralen Verkehrsachsen Wiens dar. Alternativ gelangt man auch mit dem Bus oder zu Fuß rasch zur Station Meidling, wo neben der U6 auch zahlreiche S-Bahnlinien verkehren – ideal für Pendler und überregionale Verbindungen.

Ein besonderes Highlight der Umgebung ist das nahegelegene Schloss Schönbrunn. Der imposante Bau mit seinen weitläufigen Gärten und seiner reichen Geschichte ist nicht nur ein UNESCO-Weltkulturerbe, sondern auch ein beliebter Erholungs- und Ausflugsort. Die Nähe zu diesem kulturellen Wahrzeichen macht die Wohngegend besonders attraktiv.

AUSSTATTUNG:

Diese rund 58 m² große Eigentumswohnung überzeugt durch ihren durchdachten Grundriss, ihre helle Atmosphäre und den ausgezeichneten Zustand. Sie befindet sich in einem modernen Neubau und ist bequem über einen Lift erreichbar – ideal für all jene, die stilvolles Wohnen mit Komfort verbinden möchten.

Bereits beim Betreten der Wohnung fällt der großzügige, lichtdurchflutete Vorraum auf, der einen angenehmen ersten Eindruck vermittelt. Von hier aus gelangen Sie direkt zum separaten WC sowie in das ruhige, ebenfalls sehr helle Schlafzimmer, das mit einem direkten Zugang zum modern ausgestatteten Badezimmer mit Dusche punktet.

Das Herzstück der Wohnung ist die offen gestaltete Wohnküche: ein heller, freundlicher Raum mit viel Tageslicht, hochwertigen Küchenmöbeln und Geräten in sehr gutem Zustand – perfekt für gemütliche Abende oder gesellige Runden mit Freunden.

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Balkon, der zum Verweilen einlädt – sei es beim Frühstück in der Morgensonne oder beim entspannten Ausklang des Tages. Hier genießen Sie echtes Wohlfühlambiente mitten in der Stadt.

Die Wohnung wird mittels energieeffizienter Fußbodenheizung beheizt, die nicht nur für ein angenehmes Raumklima sorgt, sondern auch durch das Fehlen sichtbarer Heizkörper überzeugt. Jeder Raum vermittelt Wärme, Komfort und klare Linien.

Ein geräumiges Kellerabteil sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Zur Wohnung gehört ein fixer Tiefgaragenplatz – in Wien ein echter Pluspunkt, der Ihnen jederzeit einen sicheren, wettergeschützten Stellplatz garantiert.

Ob als neues Zuhause oder als wertbeständige Investition – diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit urbaner Lebensqualität in einem der aufstrebenden Bezirke Wiens.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <750m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap