

**Großzügige, hübsche und freundliche Wohnung Nähe  
U3-Johnstraße + Meiselmarkt, 2 Zimmer + Kabinett +  
Küche, ruhig!**



Zimmer 2

**Objektnummer: 6944**

**Eine Immobilie von Immobilien Ribarits OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	76,94 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 168,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,72
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	266,44 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

8.244,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Geschäftsführerin Mag. Uta Ribarits

Immobilien Ribarits OG  
Alliiertenstraße 7/18  
1020 Wien

H 0699 194 604 64





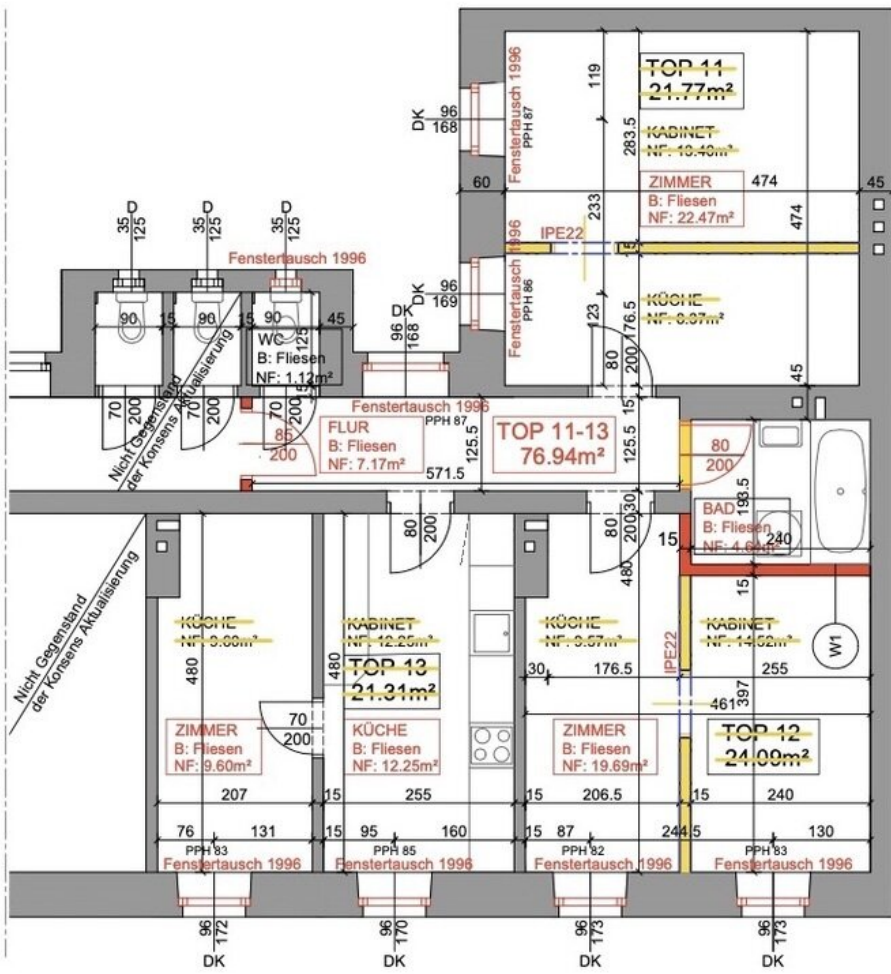












GRUNDRISS HOCHPARTERRE TOP 11-13

M 1:100

## Objektbeschreibung

Die ruhige, sehr gut angelegte Wohnung liegt im Hochparterre (wie 1. Stock) eines gepflegten Altbaus Baujahr 1904 in der Nähe der U3-Johnstraße und dem Meiselmarkt.

Es gibt 2 Zimmer und ein Kabinett, einen Vorraum, eine Küche (mit Küchenzeile und Geräten), ein Bad mit Wanne (zusätzlich Dusche möglich) und ein WC.

Die Zimmer sind zentral vom Vorraum aus begehbar, das Kabinett erreicht man über die Küche.

Die Wohnung ist hofseitig nach Süden, Westen und Norden ausgerichtet. Blick in begrünten Innenhof.

Die Wohnung wurde neu ausgemalt. Sie ist hübsch, freundlich und ruhig gelegen.

Fliesenböden.

Heizung: Gasetagenheizung.

Um die veralteten Pläne zu aktualisieren, wurde von der Eigentümerin eine Baueinreichung mit Konsensaktualisierung veranlasst. Siehe Einreich-Plan.

HWB (kWh/m<sup>2</sup>a): 168,2. Klasse E.

Die strassenseitige Fassade des Hauses ist saniert und das Dach wurde vor ein paar Jahren erneuert.

Sehr gute Infrastruktur in der Umgebung: Markt, Schulen, Lokale, Geschäfte.

Neben der U3-Johnstraße ist auch die Linie 49 und die Linie 10 in der Nähe. Ausserdem ist es nicht weit zur S-Bahn Breitensee und zum Westbahnhof.

Das nahe Schönbrunn lädt zum Spazieren und Joggen ein.

Die Wohnung besticht durch die gute Raumaufteilung, die Ruhe und die verkehrsgünstige Lage.

Wenn Sie Fragen haben oder wegen eines Besichtigungstermins senden Sie bitte eine Mail-Anfrage oder wenden sich telefonisch an Frau Mag. Uta Ribarits 0699/19460464 oder Herrn Gregor Lesniewski 0699/11306746.

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.