

## **Erdgeschosswohnung in zentraler Lage - Perfekt für Familien!**



**Objektnummer: 7939/2300160228**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 104,54 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,60
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Bisher Salem

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44  
2752 Wöllersdorf

H +43 699 184 100 45





Wir verkaufen/vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

**Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region**



**Gutschein** für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von **€ 360,-**

**Gutschein** für einen gratis 360° Rundgang im Wert von **€ 480,-**

Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



**immo company** HAAS & URBAN  
IMMOBILIEN  
[www.immo-company.at](http://www.immo-company.at)

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)



## Objektbeschreibung

Sie suchen eine moderne und zugleich gemütliche Wohnung in zentraler Lage? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Diese einzigartige Erdgeschosswohnung in 1150 Wien bietet Ihnen nicht nur eine ideale Raumaufteilung, sondern auch eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten und Bildungseinrichtungen in unmittelbarer Nähe.

Mit einer Wohnfläche von großzügigen 70m<sup>2</sup> bietet diese Wohnung ausreichend Platz für Paare, kleine Familien oder Singles, die gerne etwas mehr Platz für sich haben möchten. Die 3 Zimmer sind optimal aufgeteilt und bieten genügend Raum für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Das Highlight der Wohnung ist jedoch die vollständige Renovierung, die für ein modernes und zeitgemäßes Wohnambiente sorgt. Hier können Sie ohne großen Aufwand direkt einziehen und sich von Anfang an wohlfühlen.

Der Kaufpreis von 330.000,00 € ist für diese Immobilie mehr als angemessen. Sie erhalten nicht nur eine hochwertig renovierte Wohnung, sondern auch eine Reihe von Annehmlichkeiten, die das tägliche Leben erleichtern. Dazu gehört unter anderem eine moderne Einbauküche, die keine Wünsche offen lässt, sowie eine Zentralheizung, die für wohlige Wärme in der kalten Jahreszeit sorgt. Auch der Personenaufzug im Haus ist ein großer Pluspunkt, insbesondere für ältere Menschen oder Familien mit kleinen Kindern. Die Dusche im Badezimmer bietet Ihnen zudem einen angenehmen Start in den Tag und die Gartennutzung ist ideal für alle, die gerne im Freien entspannen möchten.

Die Verkehrsanbindung dieser Wohnung ist optimal. Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind nur wenige Gehminuten entfernt und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Anreise in alle Teile der Stadt. Auch für Pendler ist diese Lage ideal, da Sie innerhalb kürzester Zeit die umliegenden Städte erreichen können.

Auch die Infrastruktur rund um die Wohnung lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Apotheken, Schulen, Kindergärten, Universitäten, Supermärkte, Bäckereien und ein Einkaufszentrum. Sie müssen also nicht weit fahren, um alles zu bekommen, was Sie für Ihren täglichen Bedarf benötigen.

Diese Erdgeschosswohnung ist eine perfekte Gelegenheit für alle, die eine moderne und gut gelegene Immobilie suchen. Nutzen Sie die Chance und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Wir freuen uns darauf, Ihnen dieses Schmuckstück persönlich zu zeigen und Ihnen dabei zu helfen, Ihren Traum vom eigenen Zuhause zu erfüllen.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap