

**Moderne 3 Zimmer Wohnung im Altbau | Renoviert |
Balkonzubau möglich | Nahe U3 Station und Meiselmarkt**



Objektnummer: 6013/631

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1905
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 57,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,31
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	127,82 €
USt.:	12,78 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

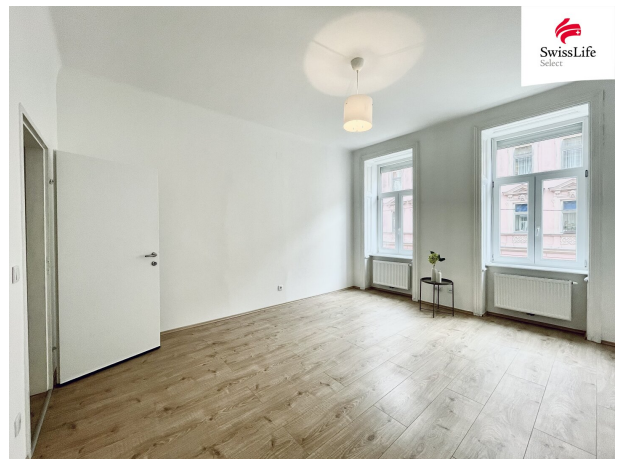
Ihr Ansprechpartner

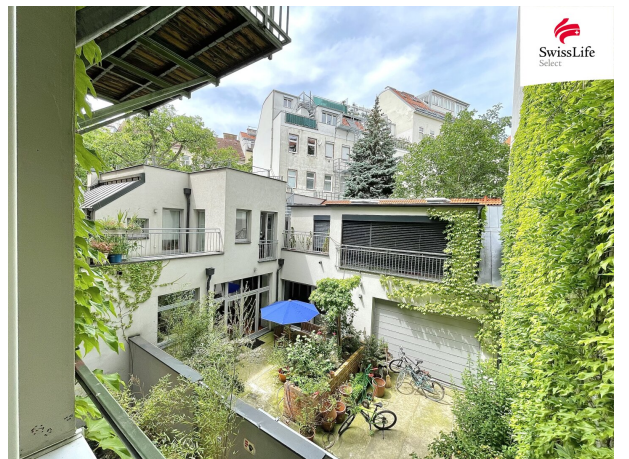


Belinda Pöll

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien









Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese attraktive 3-Zimmer Wohnung befindet sich im Ersten Stock eines Gründerzeithauses und bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort. Das Gebäude wurde 1905 errichtet, die Wohnung selbst wurde 2016 liebevoll renoviert und präsentiert sich in einem modernen Design. Vor dem Haus wurde kürzlich ein Baum gepflanzt, der nicht nur für einen schönen Ausblick sorgt, sondern auch die Umgebung mit seinem satten Grün aufwertet.

Die Wohnfläche umfasst ca. 67 m² und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, das modernen Lebensstil mit Altbaucharme verbindet.

Raumaufteilung und Ausstattung

Wohnraum mit offener Küche: Das Herzstück der Wohnung ist der offene Wohnbereich, in dem die Küche integriert ist. Diese offene Gestaltung schafft eine einladende Atmosphäre und bietet den perfekten Raum für gemeinsame Stunden mit Familie und Freunden. Ein zusätzlicher Schwedenofen im Wohnraum sorgt für gemütliche Wärme und ein behagliches Ambiente.

Balkonzubau von ca. 16 m²: Ein Highlight, bzw. Wertsteigerungspotenzial dieser Wohnung ist die Option, einen innenhofseitigen Balkon (Nord-West-Ausrichtung) anzubauen. Dadurch haben Sie die Möglichkeit einen zusätzlichen Außenbereich nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und so den Wohnkomfort weiter zu steigern.

Zimmer 1: Straßenseitig, aber trotzdem ein ruhig gelegenes Zimmer, welches ausreichend Platz für ein Doppelbett und einen großen Kleiderschrank bietet, ideal als Schlafzimmer.

Zimmer 2: Das zweite Zimmer eignet sich perfekt als Kinderzimmer, Gästezimmer oder als Arbeitszimmer für Home-Office-Tage. Beide Zimmer sind süd-ostseitig ausgerichtet.

Badezimmer: Modern ausgestattetes Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Toilette.

Abstellraum: Ein praktischer kleiner Abstellraum im Stiegenhaus direkt vor der Wohnungstüre bietet zusätzlichen Stauraum. AR 5+6 im 1. Stock, ca. 0,92 m²

Kellerabteil: Zwei großzügige Kellerabteile runden das Raumangebot dieser Immobilie ab.

Parteienkeller PK 5+6 im Kellergeschoß, ca. 2,83 m²

Parteienkeller PK 11 im Kellergeschoß, ca. 5,03 m²

Elektrische Rollläden: Für zusätzlichen Komfort sorgen die elektrisch betriebenen Rollläden, die sich bequem per Knopfdruck bedienen lassen und an heißen Sommertagen maßgeblich zu einem kühlen Raumklima beitragen.

Heizung: Gasetagenheizung

Monatliche Vorschreibungen

Betriebskosten pro Monat: € 140,60 inkl. 10 % Ust.

Instandhaltungskosten pro Monat: € 70,85

Der aktuelle Rücklagenstand beläuft sich auf rund € 50.000

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Der Meiselmarkt liegt nur 5 Gehminuten entfernt und bietet eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischen Angeboten.

In der Umgebung sind diverse Naherholungsmöglichkeiten schnell erreichbar: der umliegende Auer-Welsbach-Park (mit Spielplatz, Trainings-Bereich, Tischtennis-Tischen, Basketball-Platz) ist ca. 15 Gehminuten von der Wohnung entfernt und in ca. 16 Minuten erreichen Sie zu Fuß den wunderschönen Schönbrunner Schlosspark. Quasi ums Eck liegt der Forschereritschpark und bietet eine Hundezone und die Möglichkeit für Entspannung im Grünen.

Erwähnenswert ist auch der nahe gelegene Westbahnhof, der ebenfalls fußläufig erreichbar ist. Das Westbahnhofareal ist jetzt schon eine wichtige Frischluftschneise und soll in den nächsten Jahren begrünt und in einen Landschaftspark (Westbahnpark) umgestaltet werden.

Entfernungen

5 Minuten zu Fuß zur U3 Johnstraße

5 Minuten zu Fuß zur Buslinie 10A und zur Straßenbahnlinie 49

20 Minuten mit dem Auto in die Innenstadt, 18 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

28 Minuten mit dem Auto zum Flughafen, 49 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

Allgemeine Hinweise

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden.

Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Sonstiges

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an belinda.poell@swisslife-select.at. Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

UNSER SERVICE FÜR SIE

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

FINANZIERUNG

Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

BARGELD FÜR SIE

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

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 / 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