

## **Perfekte Starterwohnung - generalsanierte Altbauwohnung in 1150 Wien!**



**Objektnummer: 19051**

**Eine Immobilie von equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co  
KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	31,87 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 165,83 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	53,39 €
<b>USt.:</b>	5,34 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Wolfgang Konsel

equilibria Immobilienmanagement GmbH & Co KG  
Am Grünen Prater 13/1  
1020 Wien



# WOHNUNGSGRUNDRISSSE

STAND



2. Stock,  
Situationsplan 1 : 500

Grundriss 2. Stock, Top-15 1:100



G-H Bauträger GmbH  
Markgraf Rüdiger Str. 25/26  
1150 Wien  
Tel. 0043 1 481 65 99, Fax 0043 1 480 38 98  
E-mail: [office@vph-wien.at](mailto:office@vph-wien.at)  
[www.vph-wien.at](http://www.vph-wien.at)

Bankverbindung: RLB-NÖ Wien  
IBAN: AT77 3200 0000 0652 1850  
BIC: RLNWATWW  
HG Wien, FN: 235102 p  
UIC: ATU57161528



# Objektbeschreibung

## Ihr Wohnbedürfnis

Sie sind auf der Suche nach einer gepflegten Garconniere mit praktischem Grundriss? Sie lieben das Altbauambiente und haben gehobene Ansprüche in Bezug auf Ihr zukünftiges Eigenheim? Eine zentrale Anbindung an die Stadt ist Ihnen ein Anliegen?

## Ihre Wohnung und Haus

Zum Verkauf gelangt diese generalsanierte rund 32m<sup>2</sup> große 1-Zimmer-Wohnung in einem schönen Altbau, welcher über die letzten Jahre in mehreren Etappen saniert wurde.

Die Wohnung bietet einen perfekten Grundriss für eine Kleinwohnung. Eine 1-Zimmer-Wohnung mit zentralem Vorraum mit Zugang zur modern möblierten Wohnküche, Bad/WC mit Dusche, alles kompakt auf 32 m<sup>2</sup>. Die Küche ist im angeführten Kaufpreis inbegriffen und wird im November 2024 montiert.

Das sanierte Haus mit einem perfekten Mix aus erhaltenen Altbau-elementen und den Vorzügen eines Neubaus (moderner Lift, saubere Allgemeinflächen) befindet sich in der Markgraf-Rüdigerstraße 25 unweit der Wiener Stadthalle.

## Ihre Wohnumgebung

Die Wohngegend ist durch Ihren Allee-artigen, verkehrsberuhigten Charakter geprägt. Viel Grün vor der Haustüre ist nicht nur für Hundebesitzer ein großes Plus, das allgemeine Wohnklima wird dadurch stark verbessert. Trotz aller Ruhe ist die Verkehrs-anbindung top. Obwohl nicht hörbar, ist eine der Hauptverkehrsadern Wiens, der "Gürtel", nicht fern. Ebenso sind der "9-er" und die U6-Station Burggasse-Stadthalle in Gehweite.

Nur durch den Vogelweidpark getrennt, bieten die zahlreichen Shops und Dienstleistungen der "Lugner City" die optimale Nahversorgung. Weitere Lokale und Geschäfte sind in unmittelbarer Umgebung.

Sportlich Orientierte werden sich über das Stadthallenbad in Gehdistanz und die Sportmöglichkeiten auf der nahen "Schmelz" freuen.

## Ihr Budget

Mit einem Kaufpreis von EUR 199.000,- wird dem hervorragenden Zustand sowohl der Wohnung als auch der Allgemeinflächen Rechnung getragen.

## Interesse geweckt?

Für mehr Informationen über diese Wohnung und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen das equilibria-Team sehr gerne unter der Wiener Telefonnummer 01- 2368219 oder per E-Mail unter office@equilibria.at zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap