

**Erstbezug nach Sanierung! Charmante sonnige 3-Zimmer  
Altbauwohnung ++ Nähe Hütteldorferstraße ++ beste  
Anbindung!**



**Objektnummer: 275400**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beckmanngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1904
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	59,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,06
Kaufpreis:	310.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.254,24 €
Betriebskosten:	184,85 €
USt.:	18,49 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH

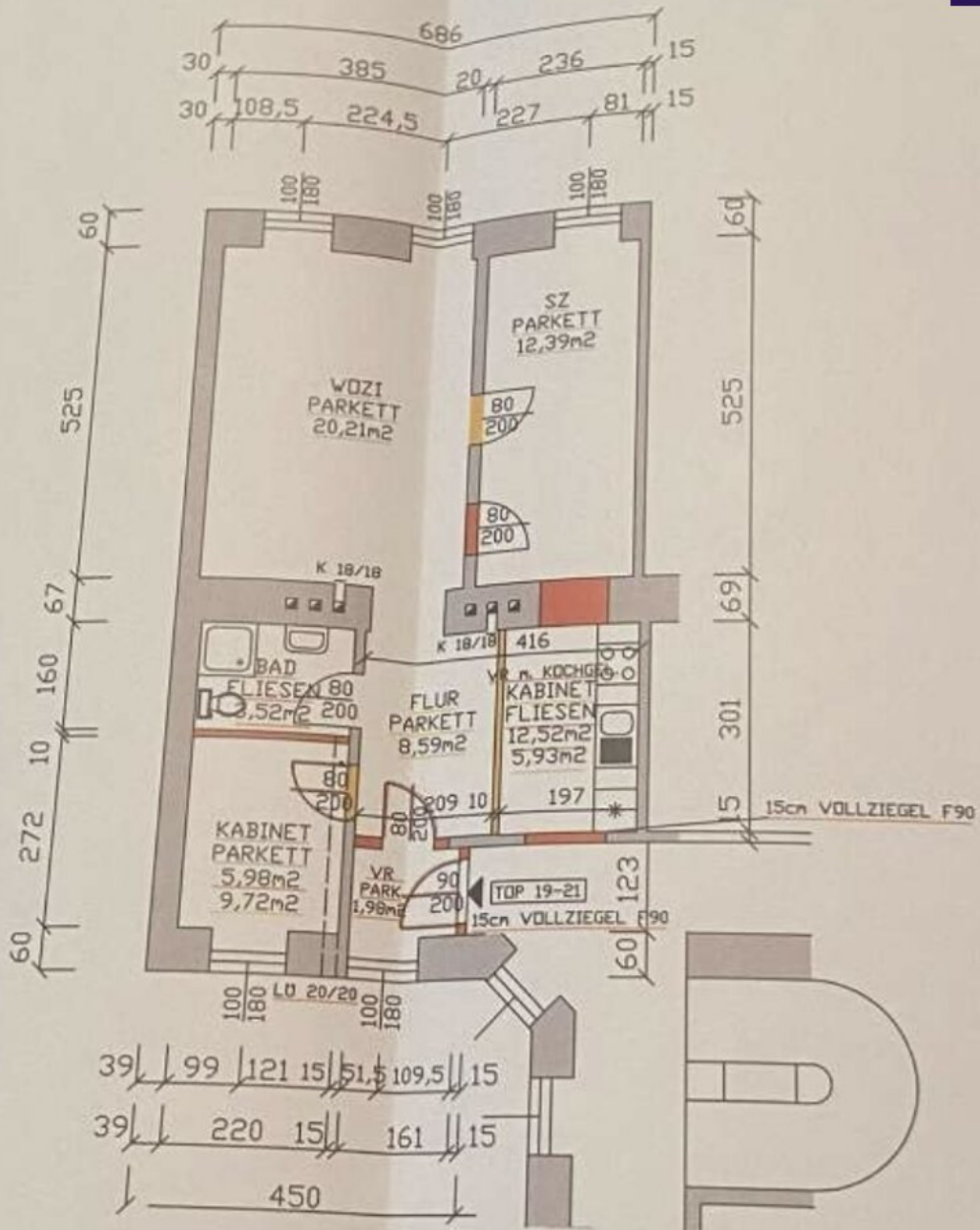












D



## Objektbeschreibung

**Erstbezug nach Sanierung! Charmante sonnige 3-Zimmer Altbauwohnung ++ Nähe Hütteldorferstraße ++ beste Anbindung!**

Die Wohnung besticht durch ihre **hellen und gut geschnittenen Räume**. Mit einer Wohnfläche von ca. 59 m<sup>2</sup> bietet sie ausreichend Platz für **Paare, Familien oder Einzelpersonen**, die ein **komfortables Zuhause in zentraler Lage** suchen.

Die Wohnung wurde **frisch saniert** und steht zum **Erstbezug** bereit. Das **Badezimmer** wurde **komplett erneuert**, der **hochwertige Parkettboden** ist **neu verlegt** und die **Elektrik** wurde **modernisiert**.

**Sie müssen sich um nichts mehr kümmern – richten Sie die Wohnung nach Ihren Wünschen ein und genießen Sie sofort Ihr neues Zuhause.**

Ihre neue Wohnung befindet sich im **1. Stock**.

Geheizt wird mittels **Gasetagenheizung**.

**Diese 3-Zimmer-Wohnung hat eine praktische Raumaufteilung und einen guten Grundriss:**

- 1.Stock
- 3 Zimmer: ein ruhiges Schlafzimmer (Osten) ist in den Innenhof ausgerichtet
- Zwei Zimmer sind straßenseitig (Westen) ausgerichtet
- Gute Raumaufteilung - zwei von den drei Zimmern sind zentral begehbar
- Vorraum mit Platz für eine Garderobe

- Extra Küche
- Ein modernes hübsches Badezimmer mit Waschbecken, WC und Dusche

**Wohnungsgröße: ca. 59 m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis: EUR 310.000 €**

**Bezug: ab sofort**

**Betriebskosten: 203,34 €**

**Es stehen mehrere Wohnungen und Geschäftslokale im Haus zum Verkauf. Nutzen Sie die Gelegenheit, Ihr neues Zuhause oder Ihre Geschäftsräume in frisch sanierten Räumlichkeiten zu beziehen.**

- 1) Geschäftslokal/Büro: 46 m<sup>2</sup> + 10 m<sup>2</sup> Lager um 180.000 €
- 2) Geschäftslokal/Büro: 64 m<sup>2</sup> um 280.000 €
- 3) Renovierte Wohnung: 3 Zimmer/ 59 m<sup>2</sup> im 1. Stock um 310.000 €
- 4) Renovierte Wohnung: 1 Zimmer/ 22 m<sup>2</sup> im 1. Stock um 80.000 €
- 5) Renoviertes Einzelzimmer: 10 m<sup>2</sup> im 2. Stock um 40.000 €
- 6) Renovierte Wohnung: 3 Zimmer/ 59 m<sup>2</sup> im 3. Stock um 310.000 €
- 7) Zwei sanierungsbedürftige Wohnungen im Paket: 6 Zimmer/ 88 m<sup>2</sup> im 3. Stock um 330.000 €
- 8) Zwei renovierte Wohnungen im Paket: 5 Zimmer/ 105 m<sup>2</sup> im 2. Stock um 540.000 €

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas.

Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten 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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap