

**Erstbezug nach Komplettsanierung ++ Sonnige  
2-Zimmerwohnung ++ Altbau ++ Nähe Hütteldorferstraße  
++ Beste Anbindung!**



**Objektnummer: 278328**

**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:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,06
Kaufpreis:	275.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	4.661,02 €
Betriebskosten:	190,74 €
USt.:	19,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH













## Objektbeschreibung

**Erstbezug nach Komplettsanierung ++ Sonnige 2-Zimmerwohnung ++ Altbau ++ Nähe Hütteldorferstraße ++ Beste Anbindung!**

**Diese sonnige 2-Zimmerwohnung** besticht durch ihre **hellen und gut geschnittenen Räume**.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 59 m<sup>2</sup>** bietet sie ausreichend Platz für **Familien, Paare oder Einzelpersonen**, die ein **komfortables Zuhause in zentraler Lage** suchen. Die Wohnung verfügt über ein **großzügiges Wohnzimmer, ruhiges Schlafzimmer und eine extra Küche**. Das **Badezimmer** verfügt über ein **Waschbecken, eine Dusche** und einen **Waschmaschinenanschluss und ein WC**.

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**.

Die **Fenster** der Wohnung sind nach **Osten** und **Westen** ausgerichtet und bieten einen **Blick auf die ruhige Straße und den Innenhof aus der Küche**, was für eine **besonders ruhige Atmosphäre** sorgt.

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

Die Wohnung befinden sich im **3. Stock**.

Geheizt wird mittels **Gasetagenheizung**.

**Wohnungsgröße: 59 m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis: EUR 275.000 €**

**Bezug: ab sofort**

**Betriebskosten: 209,82,- €**

Ein Plan wird zeitnah nachgereicht!

**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.**

[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