Ruhige 2-Zimmer Oase mit perfekter Infrastruktur: Ideales Eigenheim oder lukratives Investment

Objektnummer: 536/1964

Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1918
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	41,50 m²
Heizwärmebedarf:	C 89,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,94
Kaufpreis:	179.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.313,25 €
Betriebskosten:	83,87 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

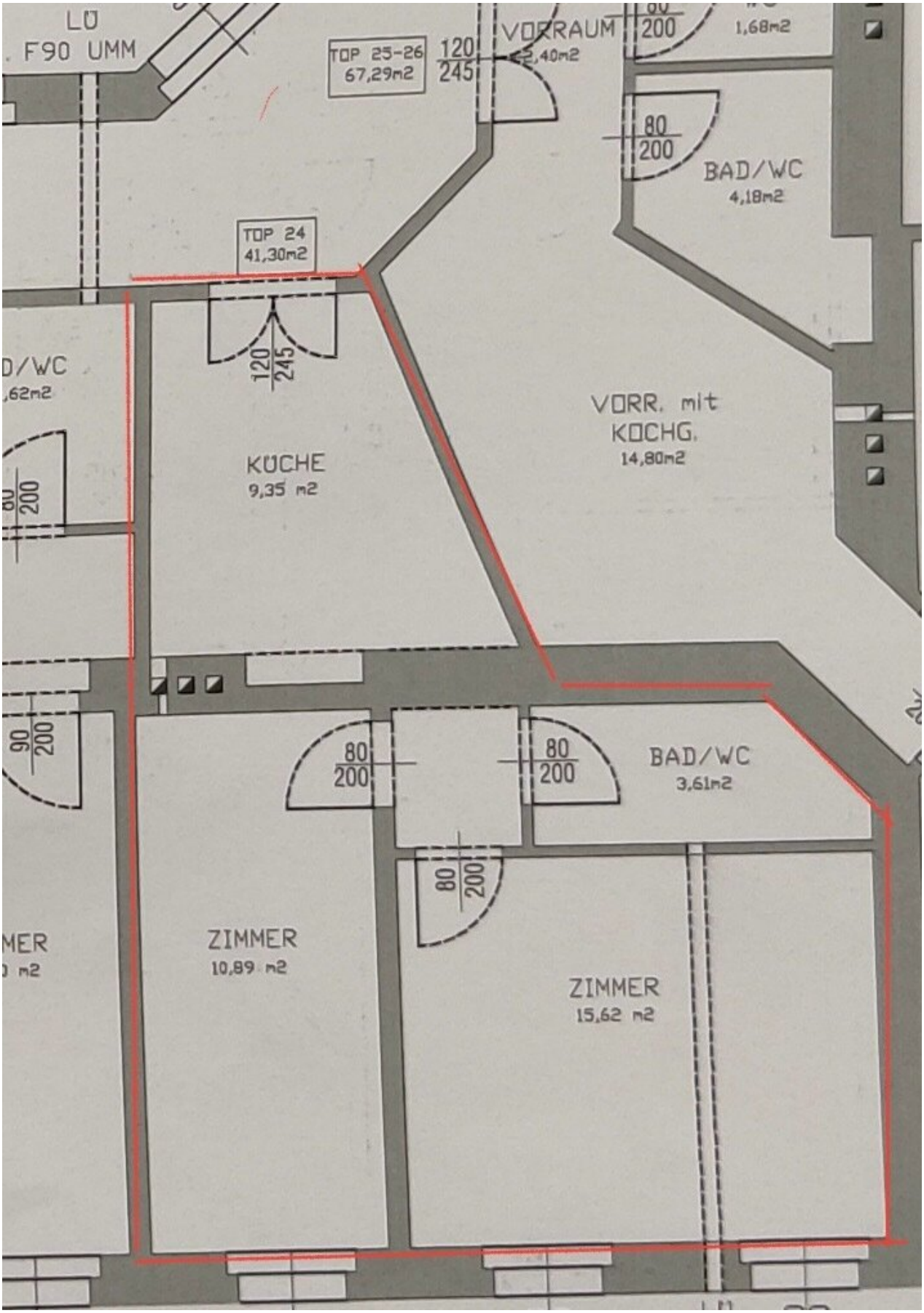
Afra Aigner

Diana Aigner Immobilien
Neubaugasse 49/16
1070 Wien

T +43 664 16 10 787
H +43 6641044276

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

2.STOCK


LÜ
F90 UMM
TOP 25-26
67,29m2
120
245
VORRAUM
2,40m2
80
200
1,68m2
BAD/WC
4,18m2
TOP 24
41,30m2
120
245
KÜCHE
9,35 m2
VORR. mit
KOCHG.
14,80m2
80
200
90
200
80
200
80
200
BAD/WC
3,61m2
80
200
ZIMMER
10,89 m2
ZIMMER
15,62 m2

Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem eleganten Zinshaus aus dem Jahr 1918 und vereint historischen Charme mit modernem Wohnkomfort.

Raumaufteilung & Ausstattung:

? **Großzügiger Vorraum** (ca. 10 m²) mit allen Anschlüssen für eine Küche – perfekt für kreative Gestaltungsideen.

? **Helles Wohnzimmer** (ca. 15 m²) und **gemütliches Schlafzimmer** (ca. 11 m²), beide mit dunklem Laminatboden für eine warme Wohnatmosphäre.

? **Separate Begehbarkeit** der Wohnräume – ideal für flexible Nutzung.

? **Badezimmer** mit Dusche und WC – funktional und zeitlos gestaltet.

Top-Investment mit Wertsteigerungspotenzial

Der aufstrebende 15. Bezirk erfreut sich wachsender Beliebtheit, was eine langfristige Wertentwicklung und stabile Renditen verspricht – eine attraktive Gelegenheit für Anleger und Eigennutzer.

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 <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.