

**Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon ins  
Grüne – Innenhof-Ruhelage | U3 Johnstraße | Lift  
vorhanden**



**Objektnummer: 4179**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus   |
| Baujahr:                      | 1900                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 50,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Balkone:                      | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 144,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,29                            |
| Kaufpreis:                    | 299.990,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 105,77 €                          |
| USt.:                         | 10,58 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

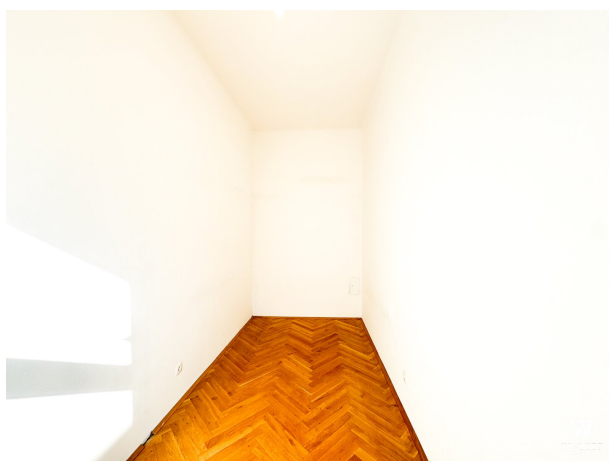
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

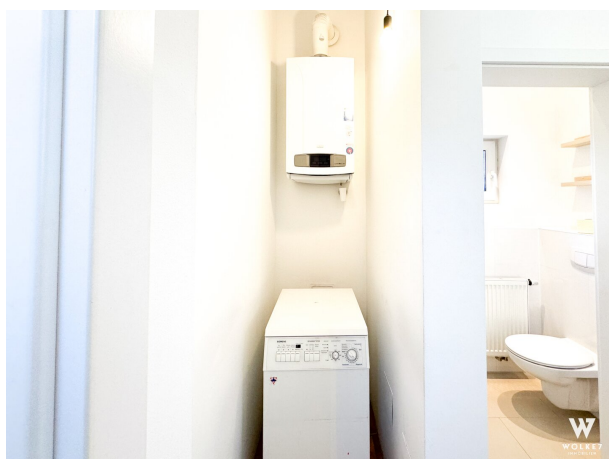


### Wolke 7 Immobilien | Team Wien

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien









## Objektbeschreibung

Diese stilvolle Wohnung mit ca. 48m<sup>2</sup> in einem modernisierten Altbau vereint klassischen Wiener Charme mit moderner Lebensqualität. Der hofseitige Balkon mit ca. 7 m<sup>2</sup> bietet einen wunderbaren Blick ins Grüne – ideal für entspannte Stunden mitten in der Stadt.

Hochwertiger Fischgrätparkett, helle Räume und ein gepflegter Zustand sorgen für ein angenehmes Wohngefühl. Der barrierefreie Zugang per Aufzug rundet das Angebot perfekt ab.

### Highlights:

- Zwei Zimmer mit ca. 48m<sup>2</sup> und sehr guter Aufteilung
- Ruhiger Balkon mit ca. 7 m<sup>2</sup>
- Fischgrätparkett in Top-Zustand
- Aufzug & barrierefrei
- Bestlage im 15. Bezirk
- Sehr gepflegtes Wohnhaus

Ideal für Singles, Paare oder als stilvolle Stadtwohnung!

**Ein Exposé mit Bilder inklusive Grundriss / Pläne / Energieausweis sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.**

**Kaufpreis: EUR 299.990,-**

**Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)**

**Wir bieten Ihnen gerne einen Besichtigungstermin an und sind rundum die Uhr für Sie verfügbar, gerne auch an Sonn- und Feiertagen, direkt anrufen:**

**Team Wolke 7**

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

-----

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you.

For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

**Team Wolke 7**

Mobil.: [+43 660 / 20 13 023](tel:+436602013023)

E-Mail: [office@w7.immo](mailto:office@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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