

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



**Objektnummer: 536/1964**

**Eine Immobilie von Diana Aigner Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1918
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	41,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	4.313,25 €
<b>Betriebskosten:</b>	83,87 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

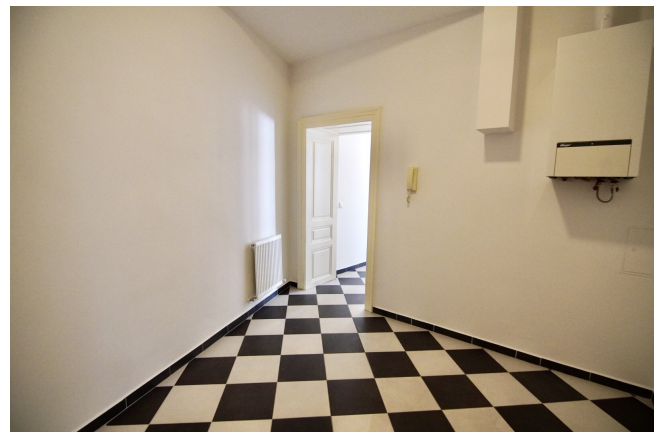
## Ihr Ansprechpartner

### 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.









## 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 m<sup>2</sup>) mit allen Anschlüssen für eine Küche – perfekt für kreative Gestaltungsideen.

? **Helles Wohnzimmer** (ca. 15 m<sup>2</sup>) und **gemütliches Schlafzimmer** (ca. 11 m<sup>2</sup>), 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.