

**Top sanierte Altbauperle – Helle 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von 1150 | verkehrsberuhigt | 5 Minuten Fußweg zum Westbahnhof**



**Objektnummer: 4199**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 132,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,77
<b>Kaufpreis:</b>	189.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	72,62 €
<b>USt.:</b>	7,96 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

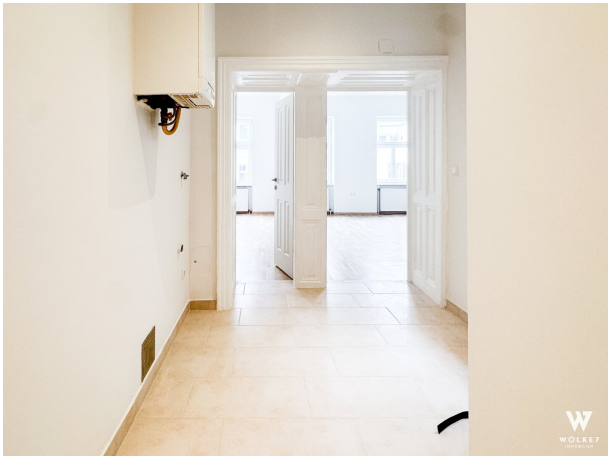


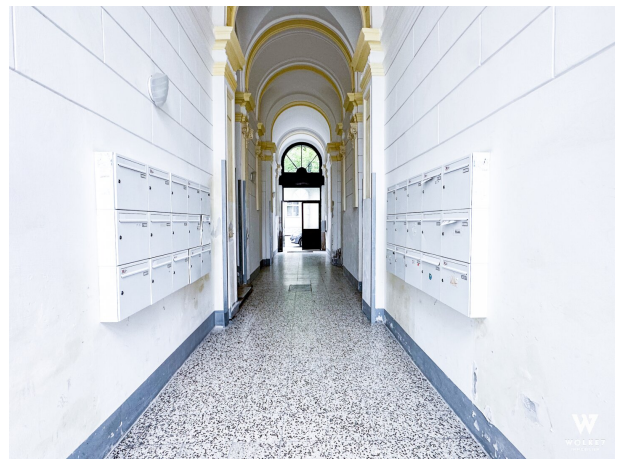
**Alexander Radetzky, MA**

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

T +43 680 24 60 986







## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung mit ca. 44 m<sup>2</sup> Wohnfläche wurde 2025 umfassend saniert und bietet modernen Wohnkomfort in klassischem Gewand. Der gelungene Mix aus hochwertiger Ausstattung und Altbauflair macht sie zum idealen Zuhause für Singles, Paare oder eine 2er-WG.

### Key Facts:

- **Wohnfläche:** ca. 44 m<sup>2</sup>
- **Erstbezug nach hochwertiger Sanierung (2025)**
- **Eichenparkettboden** in Wohnräumen – stilvoll & robust
- **Modern verfliesstes Bad mit Fenster** – hell & gut belüftet
- **Küchenanschlüsse bereits vorhanden**
- **Mehrfachverglaste Kunststofffenster** – sorgen für gute Wärmedämmung und Ruhe
- **Neue Türen im gesamten Wohnbereich**
- **Gasetagenheizung (Wartung 2025)** – zuverlässig und effizient
- **Mehrere Waschmaschinenanschlüsse** verfügbar
- **Kaminanschluss vorhanden** – für gemütliche Stunden
- **Raumhöhe & große Fenster** sorgen für viel Tageslicht
- **Angenehmes Raumklima im Sommer** – trotz sonniger Helligkeit bleibt es angenehm kühl
- **Gepflegtes Haus** mit guter Gemeinschaft
- **Eigenes Kellerabteil** sorgt für zusätzlichen Stauraum

**Verkaufspreis: € 189.000 - Verhandlungsbasis – ein attraktives Angebot für alle, die Wert auf Qualität und Stil legen: Wohnen im charmanten Altbau mit den Vorzügen eines**

## **Erstbezugs nach Sanierung!**

### **Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**VERKAUFSPREIS: EUR 189.000**

**PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**

Für **nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung** (gerne auch an Wochenenden und Feiertagen) stehe ich Ihnen unter der Rufnummer **+43 680 24 60 986** zur Verfügung.

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

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

**\*\*Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPFLICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap