

## Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung | Nahe U3 Station und Meiselmarkt



**Objektnummer: 6013/944**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Erdgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1964
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	49,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 126,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,63
<b>Kaufpreis:</b>	198.500,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	109,68 €
<b>USt.:</b>	10,97 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



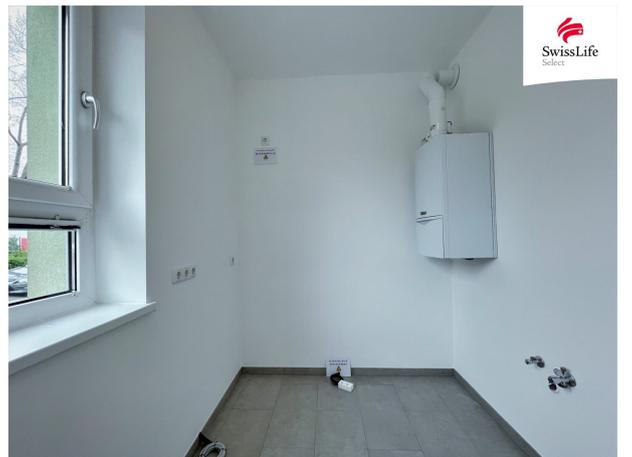
**Belinda Pöll**

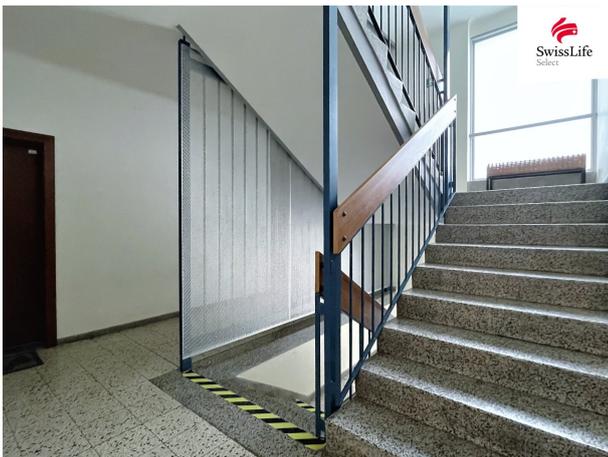
Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

T +43 676 32 076 23













# Objektbeschreibung

## Herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohnung!

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines gepflegten Wohnhauses und besticht durch ihre zeitgemäße Ausstattung und hochwertigen Materialien.

Das Wohnhaus wurde ca. 1954 errichtet, im Laufe der Jahre immer wieder modernisiert, das Dach wurde saniert, die Fenster erneuert und die Fassade wurde wärmegeämmt.

Die Wohnung selbst wurde soeben liebevoll renoviert und präsentiert sich in einem modernen Design.

Beim Betreten der Wohnung erwartet Sie ein kleiner Vorraum, von dem aus Sie direkt in den hellen Wohnraum gelangen und weiter ins Schlafzimmer.

Die Küche ist noch nicht ausgestattet, was Ihnen die Möglichkeit bietet, Ihre persönliche Traumküche nach Ihren eigenen Vorstellungen zu gestalten und einzurichten. Alle Anschlüsse sind vorbereitet.

Das Badezimmer präsentiert sich mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss. Die separate Toilette sorgt für zusätzliche Privatsphäre.

## Aufteilung | ca. 50 m<sup>2</sup>

- Vorzimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche ohne Ausstattung, Anschlüsse sind vorbereitet
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Toilette separat mit Handwaschbecken

- Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet

## **Heizung**

Gasetagenheizung

## **Ausstattung**

Parkettboden

Beschattung Innenjalousien

## **Folgende Arbeiten wurden in den letzten Jahren im Haus durchgeführt:**

- + Wärmeisolierung - Fassade mit Wärmedämmung
- + Fenstererneuerung im Jahr 2007/2008
- + Dachsanierung
- + Überprüfung der Gasleitung durch Wien Energie
- + Abdichtung und komplette Trockenlegung des Kellers

## **Kosten**

Betriebskosten pro Monat: € 120,65 inkl. 10 % Ust.

Instandhaltungskosten pro Monat: € 54,13

Der aktuelle Rücklagenstand beläuft sich per 31.12.2024 auf rund € 76.800

## **Lage**

In unmittelbarer Umgebung am Meiselmarkt sowie in der Hütteldorfer Straße finden Sie alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens, darunter Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und

öffentliche Verkehrsanbindungen. Die gute Lage ermöglicht es Ihnen, die Vorzüge der Stadt in vollen Zügen zu genießen, während Sie zugleich ein schönes Zuhause in dieser charmanten 2-Zimmer-Wohnung vorfinden.

### **Entfernungen**

3 Minuten zu Fuß zur U3 Johnstraße sowie zur Buslinie 12A

16 Minuten mit dem Auto in die Innenstadt, 10 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

28 Minuten mit dem Auto zum Flughafen, 43 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

### **Allgemeine Hinweise**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen. Die Bilder sind möglicherweise Visualisierungen bzw. Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren.

### **Sonstiges**

Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung.

Oder Sie senden uns ein Anfragemail an [belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://immoservice.swisslife-select.at/>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

### **UNSER SERVICE FÜR SIE**

Beratung: Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

### **FINANZIERUNG**

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand** – gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen

umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung – die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

## **BARGELD FÜR SIE**

Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tipgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren 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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.000m

### **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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap