

**Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit Lift & hochwertiger  
Ausstattung | Nähe U3 "Johnstraße"**



**Objektnummer: 4359**

**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>Baujahr:</b>	1929
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 143,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,09
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	107,80 €
<b>USt.:</b>	12,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nora Ismail, B.A.**

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





## Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung im **2. Obergeschoss** eines Mehrparteienhauses bietet auf rund ca. **58 m<sup>2</sup> Wohnfläche** eine ideale Kombination aus durchdachtem Grundriss, zeitgemäßer Ausstattung und ruhiger Lage. Zwei gut geschnittene Zimmer bieten ausreichend Raum für persönliche Entfaltung.

Der helle Wohnbereich mit moderner Einbauküche lädt zum Verweilen ein. Edle Parkettböden und stilvolle Fliesen schaffen gemeinsam mit der hochwertigen Ausstattung ein rundum angenehmes Wohnklima. Das **Badezimmer mit Dusche und WC** und ein praktischer **Lift** im Haus runden das Angebot ab.

### Key Facts:

- ca. **58 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2 Zimmer + separate Küche**
- **Inkl. Abstellraum in der Wohnung**
- **Lift vorhanden**
- **Moderne Einbauküche**
- **Hochwertige Böden (Parkett & Fliesen)**
- **Bad mit Dusche, separates WC**
- **Sehr gute Infrastruktur & Anbindung (U-Bahn, Straßenbahn, Bus)**
- **Das Gebäude wurde 2010 sockelsaniert**

### 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.

**Kaufpreis: € 289.000,-**

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

**Betriebskosten inkl. Reparaturrücklagen und USt.: EUR 197,34**

**Heizkosten inkl. USt:** EUR 183,29 -> werden mit der Betriebskostenvorschreibung abgerechnet.

**Ihre Ansprechpartnerin:**

**Nora Ismail, BA**

Mobil: +43 676 502 88 24

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

*\*\*Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer/Hausverwaltung. Änderungen & Irrtümer vorbehalten. \*\**

**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 <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap