City-Nah & Park-Nah | Neues Zuhause mit Terrasse & Garage

Terrasse (ostseitig)

Objektnummer: 5597/375

Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1991
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,90 m²
Nutzfläche:	61,75 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,34
Kaufpreis:	267.000,00 €
Betriebskosten:	124,32 €
USt.:	15,22 €

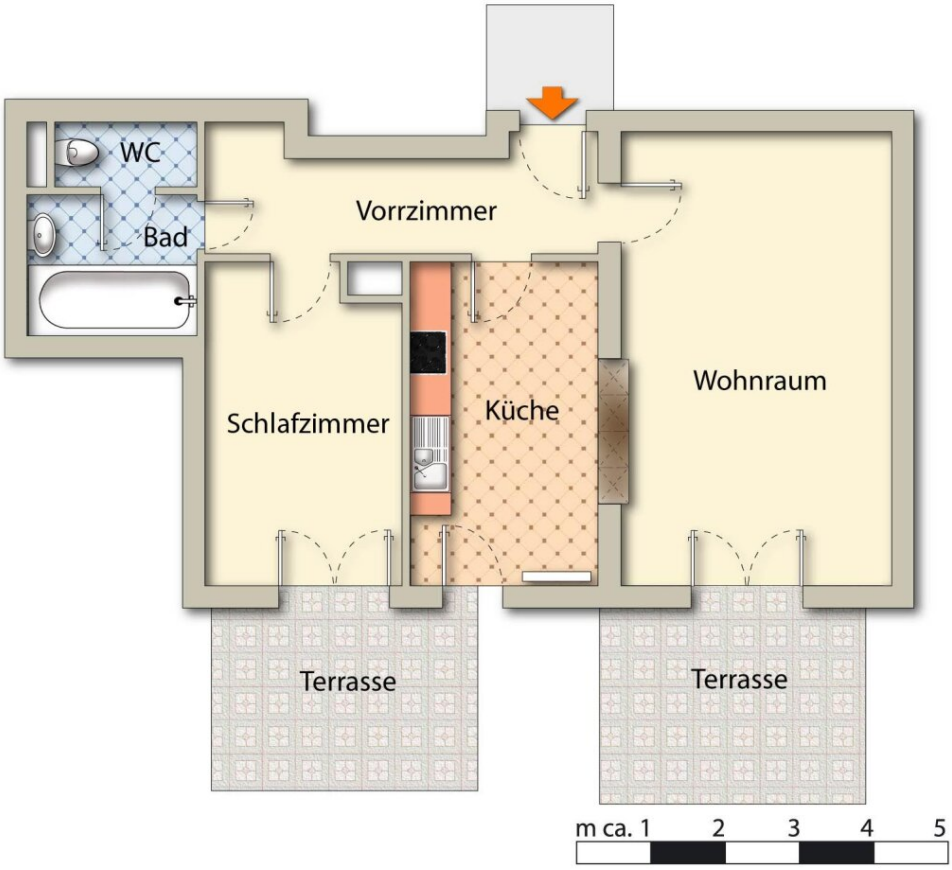
Provisionsangabe:

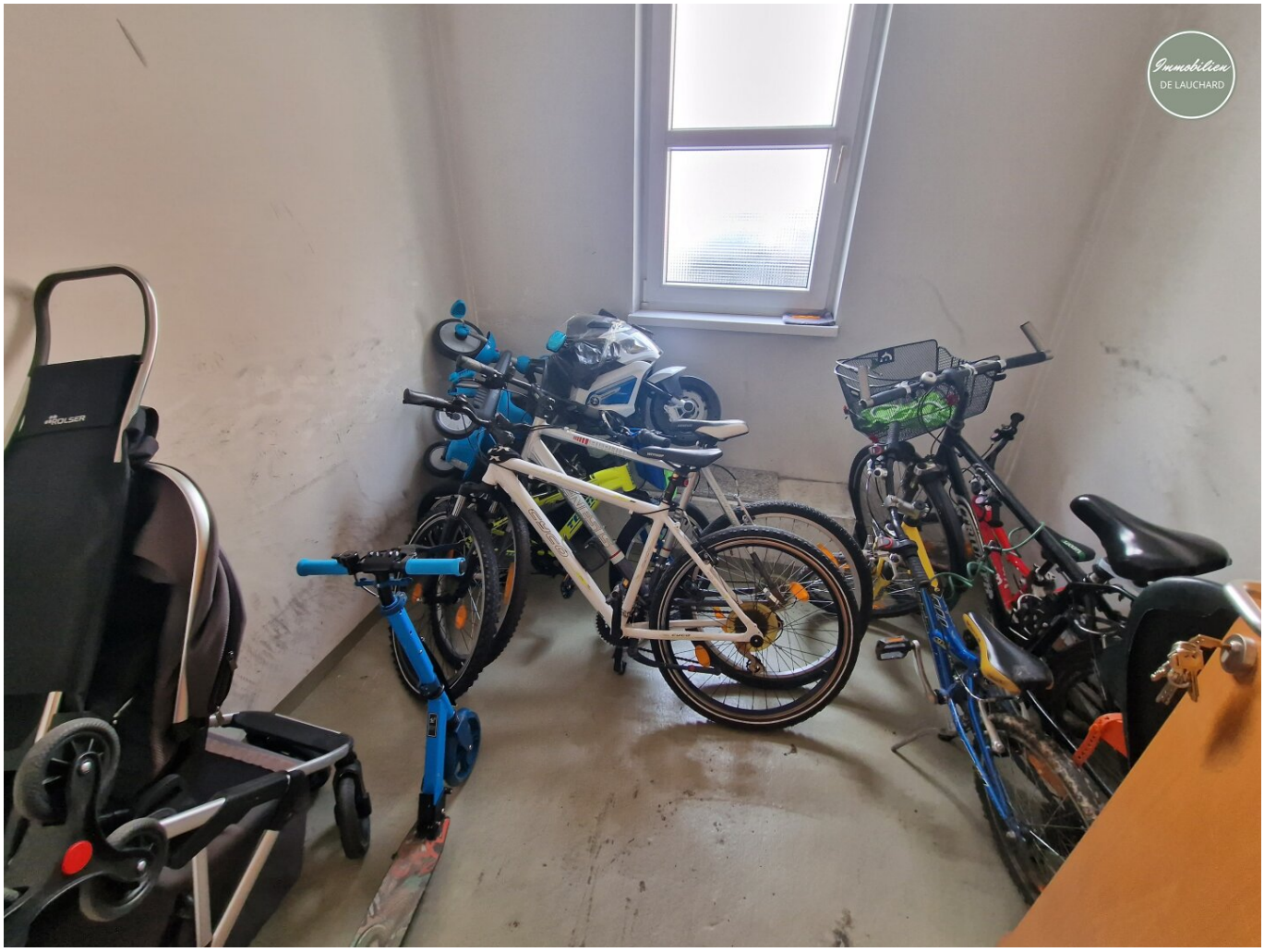
9.612,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Denise Lauchard

Lauchard Immobilien e.U.
Fleischmarkt 1/6/12


WC
Bad
Vorrzimmer
Schlafzimmer
Küche
Wohnraum
Terrasse
Terrasse
m ca. 1
2
3
4
5



Objektbeschreibung

Stadtleben mit Morgensonne – Starterwohnung oder Altersruhe | 2-Zimmer Wohnung mit Ostterrasse und Garagenplatz

für kleine Haushalte und Menschen, die es bequem mögen

Diese **helle Erdgeschosswohnung** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und den direkten Zugang zur Terrasse aus jedem Zimmer.

- Das **Wohnzimmer und die Küche** sind aktuell durch einen Raumteiler getrennt, können jedoch problemlos wieder geöffnet werden – ideal für ein großzügiges Wohngefühl.
- Das **Schlafzimmer** bietet ausreichend Platz für ein Doppelbett und Stauraum.
- Das **Badezimmer** ist mit einer Badewanne ausgestattet, die **Toilette ist separat.**
- Die **ostseitige Terrasse** mit ca. **8,75 m²** lädt zum Frühstück in der Morgensonne ein und ist von **Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer** direkt begehbar.
- Ein **Tiefgaragenplatz** ist im Eigentum inkludiert und sorgt für komfortables Parken.
- Eine Waschmaschine ist nicht Teil der Ausstattung – dafür bietet das Haus eine komfortable Waschküche für die Bewohner:innen

Highlights

- Ruhige Lage im Innenhof
- barriefreier Zugang von der Straße
- Direkter Zugang zur Terrasse aus allen Wohnräumen
- Tiefgaragenplatz inklusive
- Nähe zu Schönbrunner Schlosspark & Auer-Welsbach-Park - **Hunde welcome**
- Sehr gute öffentliche Anbindung sowie auch an das **Wiener Fahrradwegenetz**
- **Schwendermarkt** – Ein traditioneller Wiener Markt mit frischen Lebensmitteln, kleinen

Lokalen und Spezialgeschäften. Nur wenige Gehminuten entfernt in der Mariahilfer Straße.

- **Mariahilfer Straße** – Wiens längste und bekannteste Einkaufsstraße mit internationalen Marken, Geschäften und Gastronomie ist schnell erreichbar.

- **Theresienbad(park), Meidlinger Hauptstraße** als weitere Option zur Mariahilfer Straße

Verkehrsanbindung

- U4 Linie: Schönbrunn, Meidlinger Haupstraße (10 Minuten zu Fuß)

- Straßenbahnlinien: 52, 60 Station Anschützgasse

- Buslinien: 57A (Grimmgasse), 10A (Schönbrunn)

Ich freue mich auf Ihre Anfrage** - gerne können wir einen **Besichtigungstermin vereinbaren ab 22. Juli**! Sie finden das Inserat auch auf **www.lauchard-immobilien.at

WICHTIGE AKTUELLE INFORMATION FÜR EIGENNUTZER: SIE KAUFEN EINE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE *GEBÜHRENBEFREIUNG* seit 1. JULI 2024!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname

- Aktuelle Wohnadresse

- Telefonnummer

- E-Mail Adresse

(c) PROPERTY PHOTOS GMBH

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <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 <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap