

## BESTENS EINGETEILTE 3 Zimmer Wohnung - TOPLAGE 1150 WIEN



**Objektnummer: 960/73148**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1970
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	89,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 77,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,57
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	133,95 €
<b>USt.:</b>	16,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

14.364,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Andreas Kolar



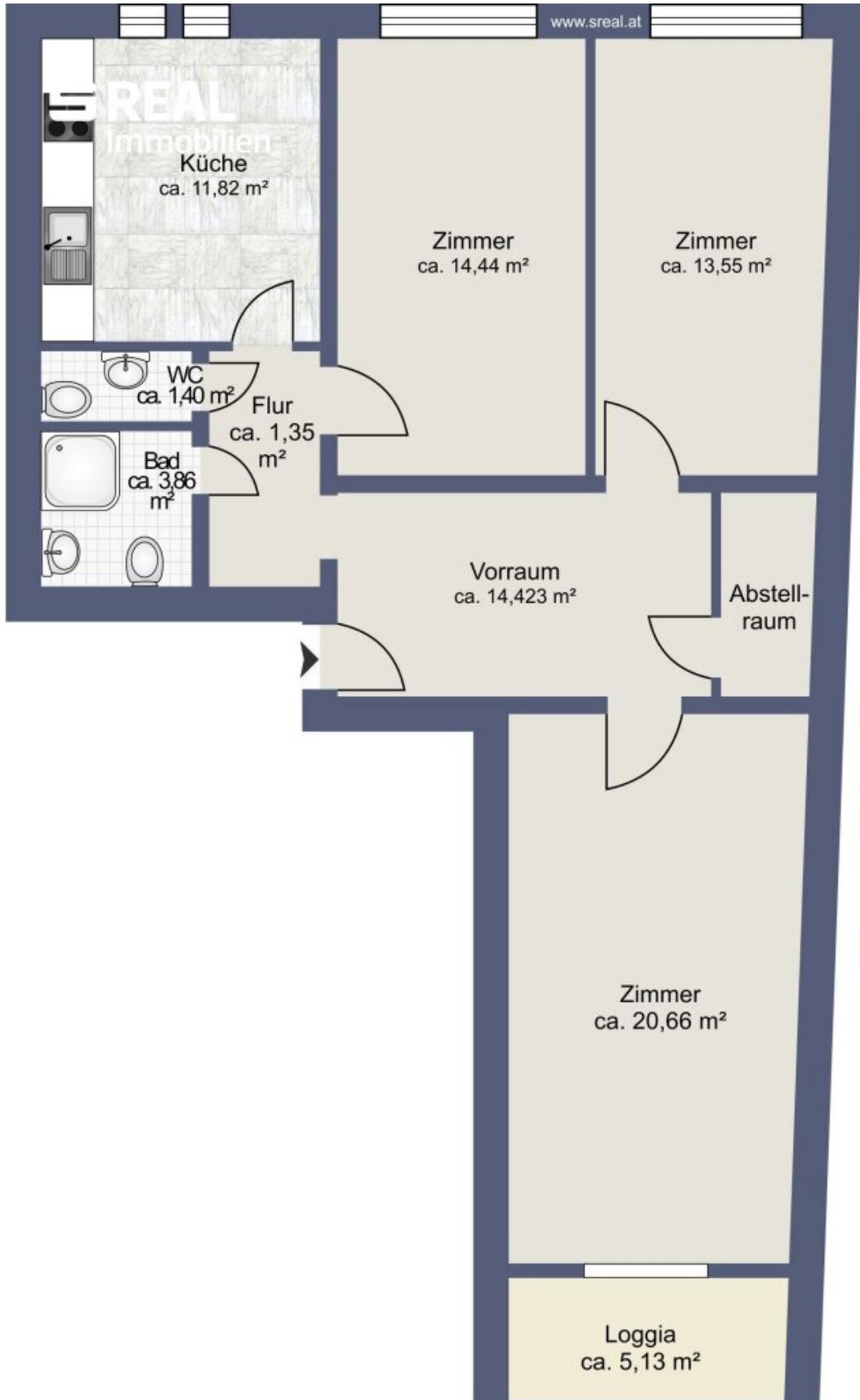




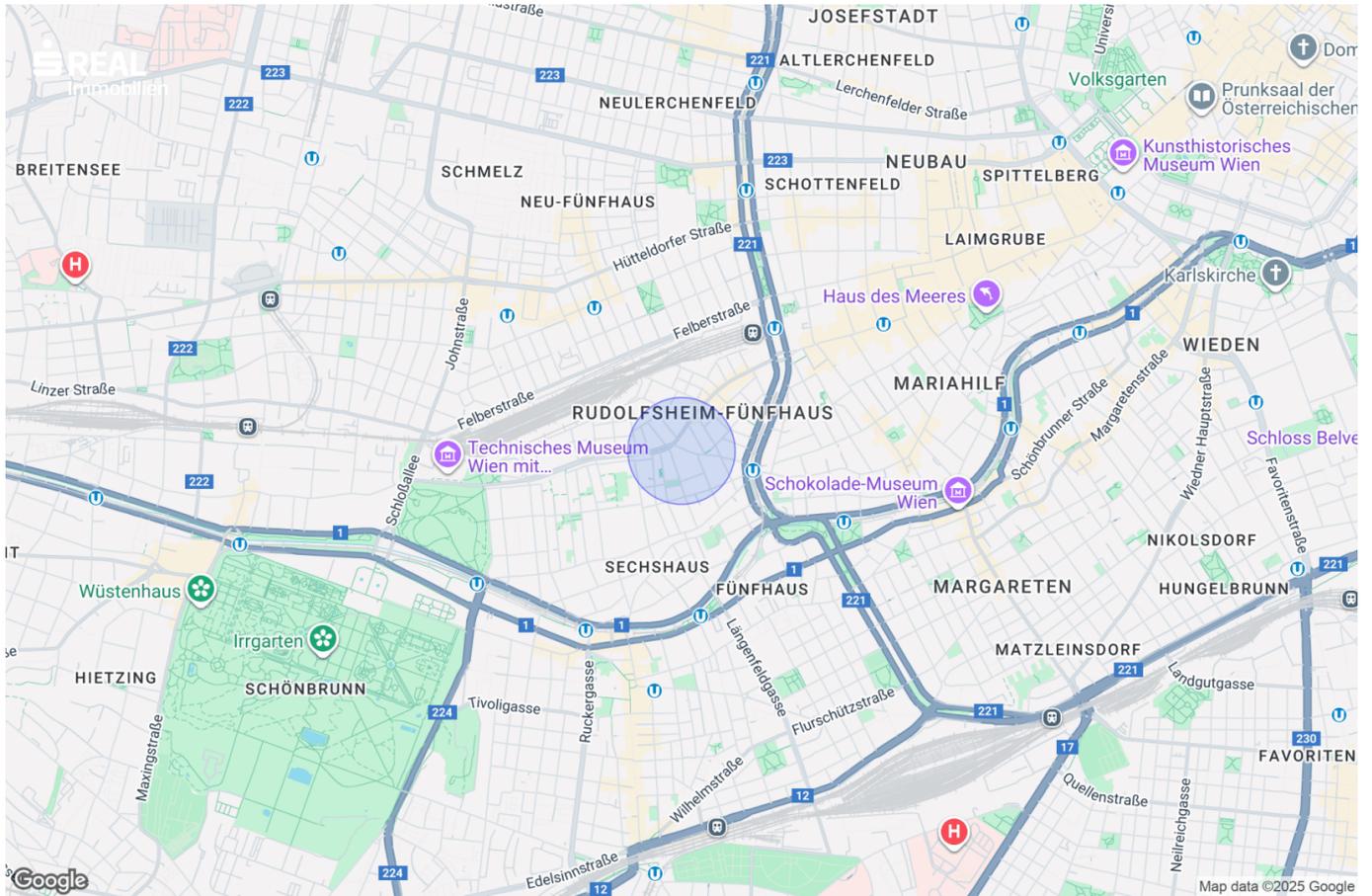








Skizze



## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

Die von der Raumaufteilung sehr gut angelegte Wohnung, befindet sich in Toplage des 15. Bezirks, in unmittelbarer Nähe zur äußeren Mariahilfer Strasse und zum Dingelstedtpark gelegen. Die Gegend zeichnet sich durch schöne Gebäude und viele kleine Grünflächen aus, sowie eine sehr gute Nahversorgung. Die im fünften Stock gelegene Wohnung erreicht man barrierefrei mittels Aufzug.

### Raumaufteilung

Ein großzügiger Vorraum bildet den Mittelpunkt der Wohnung.

Von hier aus sind das Wohnzimmer mit Ausgang zur Loggia, 1 Schlafräum, sowie ein Verbindungsgang erreichbar von dem aus man einen weiteren Schlafräum, die mit schönen weißen Möbeln versehene Küche, sowie das Bad und die Toilette erreicht. Im Vorzimmer gibt es einen getrennten Abstellraum.

Der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet und es befinden sich ein Fahrrad und Kinderwagenabstellraum in der umfunktionierten ehemaligen Waschküche. Weiters besteht die Möglichkeit die über eine Einfahrt in den Hof erreichbare dzt. Garage der bisherigen Eigentümer zu übernehmen.

### Ausstattung

Die Wohnung ist teils mit schönen, originalen Parkett- sowie mit modernen Laminatböden ausgelegt. In der Küche und in den Nassräumen sind Fliesen verlegt. Die helle Einbauküche ist mit diversen Geräten und einem Essplatz ausgestattet. Das Bad verfügt über einen Waschtisch mit Spiegelschrank, eine schöne Wanne, sowie eine Waschmaschine. Das auf den Fotos ersichtliche Mobilar verbleibt kostenfrei in der Wohnung, wodurch die Wohnung sofort bezugsbereit ist.

### Lage und Infrastruktur

Die schöne Lage ist sowohl im Individualverkehr als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Station Stäglgasse) optimal angebunden. U-Bahn Nähe (U3 und U6) Ebenso bietet sie eine sehr gute Nahversorgung. Diverse Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

### Konditionen

Die Wohnung wird mitsamt Mobilar, das im Kaufpreis inkludiert ist, verkauft und kann kurzfristig übernommen und bezogen werden.

(Liste der Gegenstände auf Anfrage)

Nebenkosten: 3,5% Grunderwerbsteuer, 1,1% Grundbucheintragungsgebühr sowie Maklerprovision 3% des KP zzgl. 20% USt.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m



Autobahnanschluss <4.000m

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.