

**Altbaufair neu gedacht: Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Lift  
und moderner Ausstattung + barrierefrei, stilvoll saniert  
und in toller Lage**



**Objektnummer: 286737**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Hütteldorfer Straße              |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus   |
| Baujahr:                      | 1900                             |
| Zustand:                      | Teil_vollrenoviert               |
| Alter:                        | Altbau                           |
| Wohnfläche:                   | 39,67 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 90,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,55                           |
| Kaufpreis:                    | 224.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 120,98 €                         |
| USt.:                         | 12,10 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

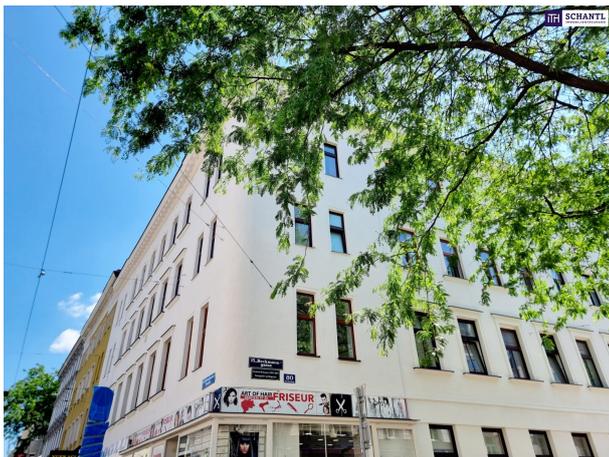
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

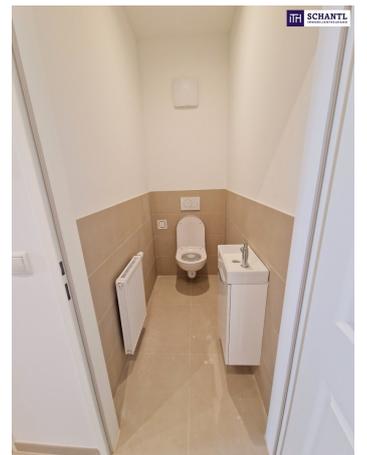


**Marlies Sprinzi**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz













# EIGENTUMSWOHNUNG

HÜTTELDORFERSTRASSE 109, 1150 WIEN



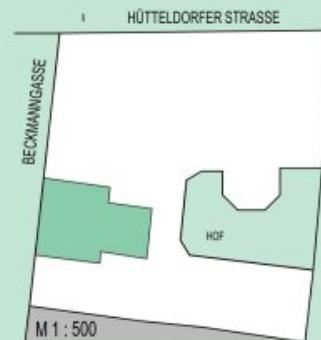
## 3.OBERGESCHOSS

### TOP 35

WNF 39,67 m<sup>2</sup>

|                |                      |
|----------------|----------------------|
| 3.OBERGESCHOSS |                      |
| VORRAUM        | m <sup>2</sup>       |
| BAD            | m <sup>2</sup>       |
| WC             | m <sup>2</sup>       |
| ZIMMER         | 19,66 m <sup>2</sup> |
| ZIMMER         | 8,99 m <sup>2</sup>  |

## LAGEPLAN



DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.

## Objektbeschreibung

**\*\*\*Die perfekt Citywohnung - Ihr neues Zuhause erwartet Sie\*\*\***

Im **3. Stock eines stilvoll sanierten Altbauhauses** erwartet Sie eine charmante 2-Zimmer-Wohnung, die den besonderen Charakter des Altbaus mit zeitgemäßer Ausstattung verbindet.

Die ca. 39,67 m<sup>2</sup> große Wohnung überzeugt mit einer klaren Raumaufteilung: Zwei freundliche Zimmer, beide zur **ruhigen Beckmann-gasse ausgerichtet**, schaffen eine angenehme Wohnatmosphäre. Der edle Fischgrät-parkett sorgt für ein warmes und wohnliches Ambiente, das sofort zum Wohlfühlen einlädt.

Besonders praktisch: Das moderne Badezimmer verfügt über eine barrierefreie Dusche, das WC ist separat angelegt. Die neue Einbauküche bietet alles, was es für den Alltag braucht – ideal für alle, die sofort einziehen möchten.

Das Haus selbst wurde modernisiert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. Ein Lift bringt Sie bequem und barrierefrei bis vor die Wohnungstüre.

Zusätzlich stehen ein Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Die Lage punktet mit perfekter Infrastruktur: In wenigen Minuten erreichen Sie Geschäfte des täglichen Bedarfs, die U3-Station **Hütteldorfer Straße** sowie zahlreiche Freizeitmöglichkeiten.

### Highlights der Wohnung:

- **ca. 39,67 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Kellerabteil**
- Neue, **moderne Einbauküche**
- Stilvoll saniertes, **modernes Badezimmer, separates WC**
- **Fischgrät-parkett** in den Wohnräumen
- **3. Stock mit Lift**
- Das Haus wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

***Auch weitere neu sanierte Wohnungen im Haus warten auf glückliche neue Eigentümer.***

***Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und beraten Sie gerne persönlich im Rahmen einer Besichtigung.***

**Kaufpreis: EUR 224.000,-**

Bezug ab: ab sofort

Diese charmante Wohnung ist ideal für Singles, Paare oder als Investmentobjekt. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie!

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.750m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap