

**Lichtdurchflutete Räume, edler Fischgrätparkett und moderne Ausstattung - neu sanierte 2-Zimmer Wohnung + Traumhaftes Altbauhaus + 3.Liftstock + Beste Infrastruktur! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 286736**

**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:	40,36 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:	123,08 €
USt.:	12,31 €
Provisionsangabe:	

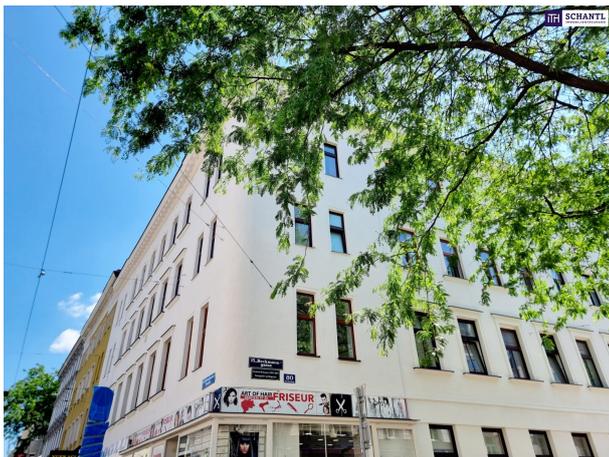
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzi**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz





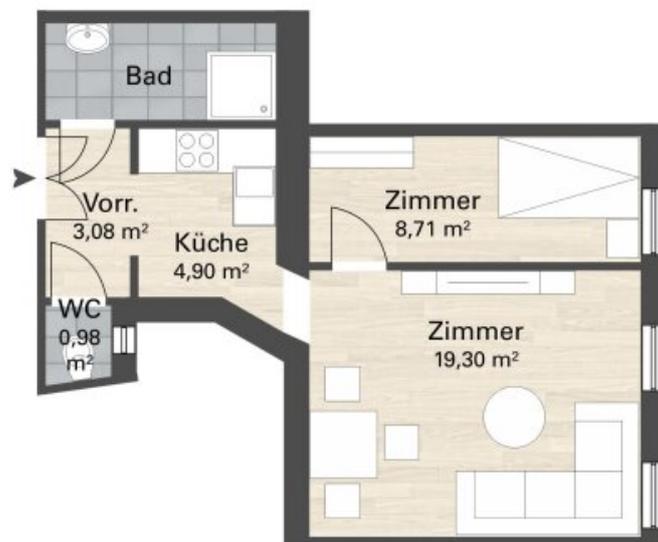






# EIGENTUMSWOHNUNG

HÜTTELDORFERSTRASSE 109, 1150 WIEN



## 3.OBERGESCHOSS

### TOP 33

WNF 40,36 m<sup>2</sup>

#### 3.OBERGESCHOSS

VORRAUM	3,08 m <sup>2</sup>
KÜCHE	4,90 m <sup>2</sup>
BAD	m <sup>2</sup>
WC	0,98 m <sup>2</sup>
ZIMMER	19,30 m <sup>2</sup>
ZIMMER	8,71 m <sup>2</sup>

## LAGEPLAN

HÜTTELDORFER STRASSE

BECKMANNGASSE

HOF

M 1 : 500

# Objektbeschreibung

## ***Willkommen in Ihrem neuen Zuhause\*\*\****

Diese liebevoll sanierte **2-Zimmer-Wohnung** liegt im **3. Stock** eines **gepflegten Altbauhauses** und verbindet Altbaucharme mit modernem Komfort.

Die Wohnung empfängt Sie mit einem warmen **Fischgrätparkett**, der den Räumen eine besonders heimelige Atmosphäre verleiht. Beide Zimmer sind zur **ruhigen Beckmannngasse ausgerichtet und lassen viel Tageslicht herein** – perfekt, um sich rundum wohlfühlen.

Das Badezimmer überzeugt mit einer bodengleichen, **barrierefreien Dusche**, die den Alltag besonders angenehm macht. Ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Dank des **Lifts gelangen Sie bequem und barrierefrei** bis zur Wohnung. Für noch mehr Alltagstauglichkeit stehen ein eigenes Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Die Lage könnte kaum besser sein - in unmittelbarer Umgebung erreichen Sie Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Verkehrsmittel (U3 Hütteldorfer Straße) und Freizeitangebote in wenigen Minuten.

### **Highlights der Wohnung:**

- **ca. 40,36 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Kellerabteil**
- Neue, **moderne Einbauküche**
- Stilvoll saniertes, **modernes Badezimmer, separates WC**
- **Fischgrätparkett** 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