

## **Perfekt geschnitten: Frisch sanierte 3-Zimmerwohnung in besten Lage in 1150 Wien**



Küche

**Objektnummer: 1609/46342**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                 |
|-------------------------------|---------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                         |
| Land:                         | Österreich                      |
| PLZ/Ort:                      | 1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus |
| Baujahr:                      | 1900                            |
| Zustand:                      | Neuwertig                       |
| Alter:                        | Altbau                          |
| Wohnfläche:                   | 53,00 m²                        |
| Zimmer:                       | 3                               |
| Bäder:                        | 1                               |
| WC:                           | 1                               |
| Heizwärmebedarf:              | C 94,40 kWh / m² * a            |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,55                          |
| Kaufpreis:                    | 299.000,00 €                    |
| Betriebskosten:               | 162,27 €                        |
| USt.:                         | 21,87 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lisa Weber**

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9  
1130 Wien

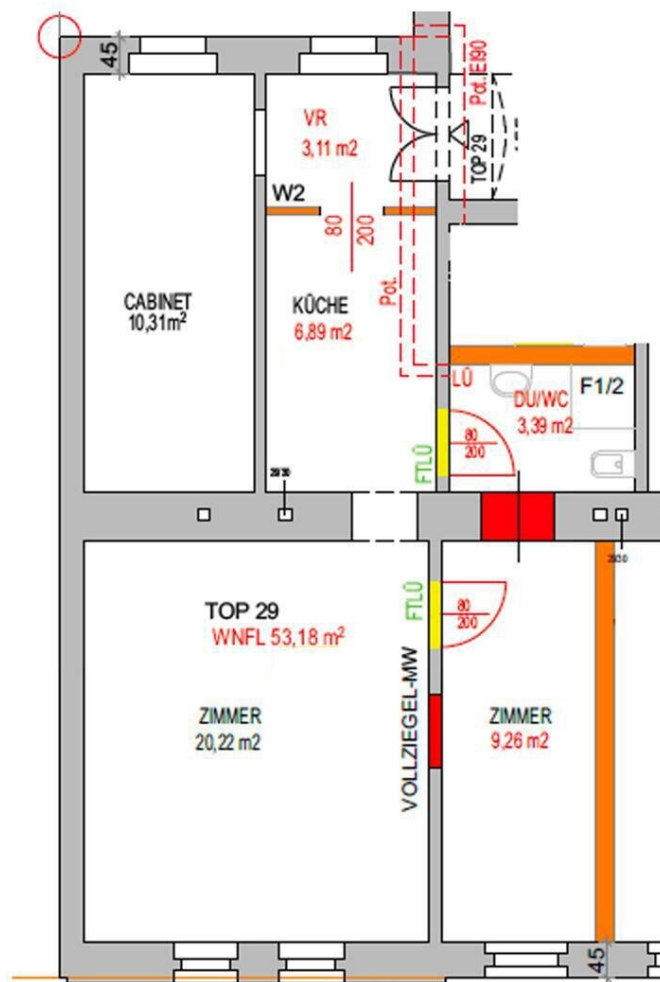












## Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude in der Hütteldorferstraße 109 und besticht durch ihre praktische Raumaufteilung und moderne Ausstattung. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine gut angebundene und moderne Wohnung in einer Gegend mit perfekter Infrastruktur suchen. Die funktionale Raumaufteilung und der neuwertige Zustand machen sie zu einem attraktiven Wohnobjekt.

### Wohnungsdetails:

- Wohnfläche: Ca. 53 m<sup>2</sup>
- Zimmer: 3
- Lage: 1150 Wien, Hütteldorferstraße 109
- Etage: 3, barrierefrei erreichbar

### Raumaufteilung (gemäß Grundriss):

- Vorraum (VR): 3,11 m<sup>2</sup>
- Küche: 6,89 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1: 20,22 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2: 9,26 m<sup>2</sup>
- Duschbad/WC: 3,39 m<sup>2</sup>
- Kabinett: 10,31 m<sup>2</sup>

### Ausstattung:

- Boden: Hochwertiger Echtholz-Parkettboden in allen Wohnbereichen.
- Fenster: Moderne, große Fenster, die für viel Tageslicht sorgen.
- Türen: Weiße Kasettentüren, die den Altbaucharme unterstreichen.
- Küche: Eine neuwertige Einbauküche mit Hochglanzfronten, Cerankochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube ist vorhanden.
- Badezimmer: Das geflieste Duschbad verfügt über eine bodengleiche Dusche, ein WC und ein Waschbecken.
- Heizung: Die Beheizung erfolgt mittels einer modernen Gasetagenheizung (WOLF Gerät).

### Lage und Infrastruktur:

Die Hütteldorferstraße ist eine belebte Straße mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Supermärkte, die den täglichen Bedarf decken. Die Nähe zur U-Bahn (U3) und verschiedenen Straßenbahnlinien ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Stadtteile.

Egal ob Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind oder schnell die Stadt verlassen möchten – die Anbindung ist optimal.

U-Bahn: Die U-Bahn-Linie U3 mit der Station Meiselmarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in das Stadtzentrum (Stephansplatz, Westbahnhof) und zu wichtigen Knotenpunkten.

S-Bahn: Die S45 ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen in die äußeren Bezirke und ins Umland.

Straßenbahnen und Busse: Zahlreiche Straßenbahn- (Linien 10, 49, 60) und Buslinien in unmittelbarer Nähe ergänzen das Angebot und gewährleisten eine flächendeckende Erreichbarkeit Wiens. Die Lage ermöglicht ein komfortables Leben ohne die Notwendigkeit eines eigenen PKWs.

Einkaufsmöglichkeiten: Der bekannte Meiselmarkt bietet eine Fülle an frischen Lebensmitteln, regionalen Spezialitäten und internationalen Delikatessen. Ergänzt wird das Angebot durch Supermärkte (z.B. Eurospar), Bäckereien und diverse Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf decken.

Gastronomie und Freizeit: Zahlreiche Restaurants, Cafés und kleine Lokale laden zum Verweilen und Genießen ein. Die Gegend bietet vielfältige Möglichkeiten, den Feierabend oder das Wochenende zu gestalten.

Dienstleistungen: Banken, Postämter, Apotheken und Ärzte sind in direkter Umgebung vorhanden und bequem erreichbar.

Schulen und Kindergärten: Mehrere Bildungseinrichtungen für alle Altersstufen, von Kindergärten bis zu höheren Schulen, befinden sich in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz.

Medizinische Versorgung: Die Nähe zu Ärzten, Apotheken, Kliniken und Krankenhäusern sichert eine umfassende Gesundheitsversorgung.

## RECHTLICHE HINWEISE

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittsrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich

nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr!  
Es wird auf ein bestehendes Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap