

**Hell, freundlich und nahe U3: Tolle 2-Zimmerwohnung in
1150 Wien**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1609/46419

**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: | 40,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | C 94,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,55 |
| Kaufpreis: | 224.000,00 € |
| Betriebskosten: | 121,31 € |
| USt.: | 12,13 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

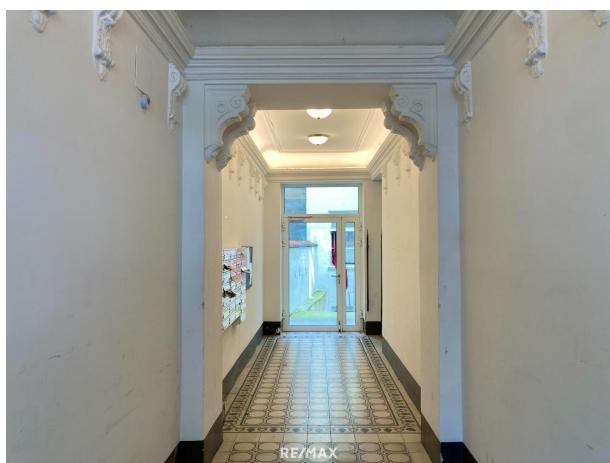
Ihr Ansprechpartner

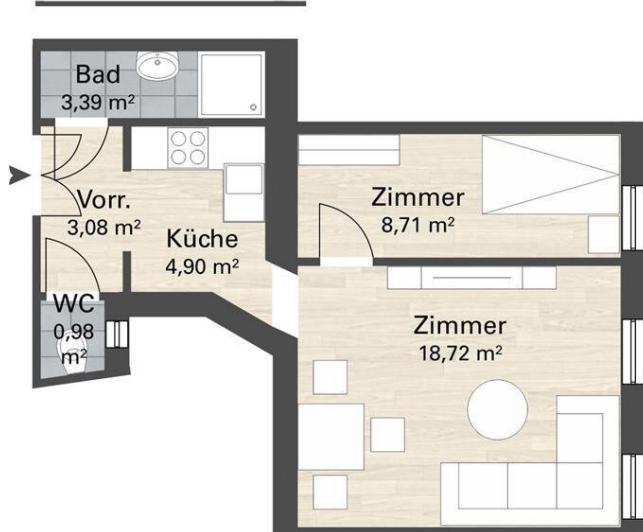


Lisa Weber

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







1.OBERGESCHOSS

TOP 15

WNF 39,78 m²

| 1.OBERGESCHOSS | |
|----------------|----------------------|
| VORRAUM | 3,08 m ² |
| KÜCHE | 4,90 m ² |
| BAD | 3,39 m ² |
| WC | 0,98 m ² |
| ZIMMER | 18,72 m ² |
| ZIMMER | 8,71 m ² |

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

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese attraktiv geschnittene 2-Zimmer-Wohnung besticht durch ihren frisch renovierten Zustand und ihre zentrale, gut angebundene Lage. Die Fenster sind nicht auf die Hütteldorferstraße ausgerichtet, sondern schauen in die ruhige und begrünte Beckmanngasse. Ideal für Singles oder Paare, bietet diese Wohnung auf ca. 40 m² alles, was man für modernes Stadtleben benötigt.

Die Wohnung präsentiert sich hell und einladend mit einer effizienten Raumaufteilung:

Wohnfläche: 39,70 m²

Zimmer: 2

Eine separate, moderne Küche (4,90 m²) ist bereits mit einer neuen Küchenzeile ausgestattet, die Platz für alle notwendigen Geräte bietet. Die Gasterme ist hier ebenfalls untergebracht. Der klassische Fischgrät-Echtparkettboden in den Zimmern sorgt für eine warme und elegante Atmosphäre, während moderne Fliesen in der Küche und den Sanitärbereichen für Pflegeleichtigkeit sorgen.

Die Wände sind frisch gestrichen und die Wohnung ist sofort bezugsfertig, sodass Sie direkt einziehen können, ohne sich um Renovierungen kümmern zu müssen.

Das stilvolle Badezimmer (3,39 m²) ist mit einer modernen, bodengleichen Dusche, einem Handwaschbecken und einem praktischen Handtuchheizkörper ausgestattet. Die beigefarbenen Fliesen schaffen eine ruhige und angenehme Stimmung.

Ein zusätzliches, separates WC (0,98 m²) sorgt für zusätzlichen Komfort und Funktionalität.

Die großen Fenster lassen viel Tageslicht in die Wohnräume und tragen zur freundlichen und offenen Atmosphäre bei.

Die Wohnung befindet sich in der Hütteldorferstraße 109 in einer belebten und gut angebundenen Gegend des 15. Bezirks. Die Infrastruktur ist ausgezeichnet. Die Nähe zu U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien ermöglicht eine schnelle und bequeme Anbindung an alle Teile der Stadt.

Supermärkte, Restaurants, Cafés und diverse Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar.

Diese Wohnung ist eine perfekte Gelegenheit für alle, die ein gemütliches und stilvolles Zuhause in einer zentralen und dynamischen Lage suchen. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

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 Rücktrittrechtes 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 Geschäfts 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