

## Moderne 2 Zimmer Altbauwohnung | Balkon 10m<sup>2</sup> | Nahe U3 Station und Meiselmarkt



Moderne 2 Zimmer Altbauwohnung | Balkon  
10m<sup>2</sup> | Nahe U3 Station und Meiselmarkt



Ansprechpartnerin  
**Belinda Pöll**

**Objektnummer: 6013/1159**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	40,13 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 57,40 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	219.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	81,25 €
<b>USt.:</b>	8,13 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Belinda Pöll**

Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien



Zimmer  
2



Bäder  
1



WC  
1



Freiflächen  
10 m<sup>2</sup>



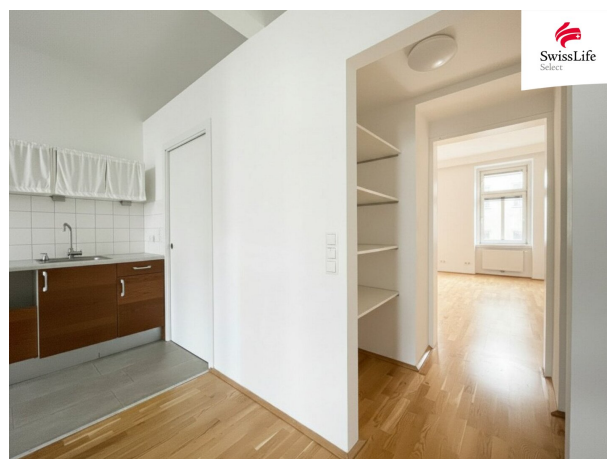
Fläche  
ca 40 m<sup>2</sup>



  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select



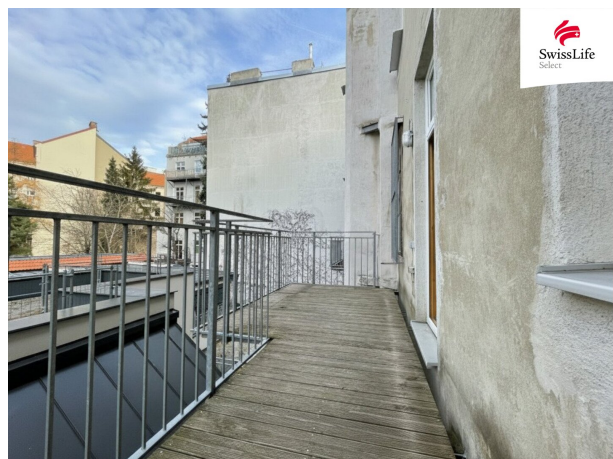




  
SwissLife  
Select

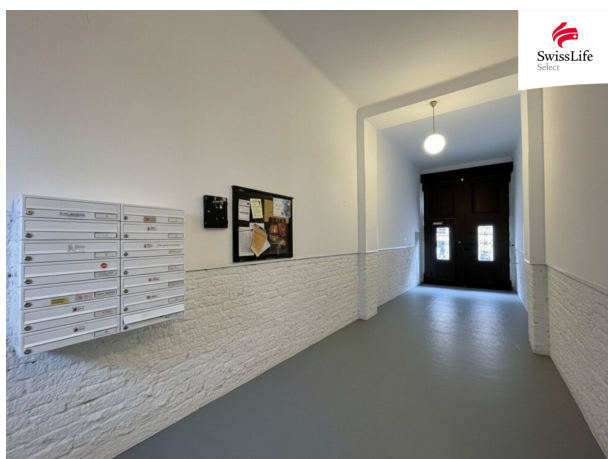


  
SwissLife  
Select



  
SwissLife  
Select





Ansprechpartnerin  
**Belinda Pöll**

belinda.poell@swisslife-select.at  
+43 676 3207623



## Objektbeschreibung

Diese attraktive 2-Zimmer Wohnung befindet sich im Zweiten Stock eines Gründerzeithauses und bietet Ihnen höchsten Wohnkomfort. Das Gebäude wurde 1905 errichtet, die Wohnung selbst wurde 2015 liebevoll renoviert und präsentiert sich in einem gutem Zustand. Vor dem Haus wurde kürzlich ein Baum gepflanzt, der nicht nur für einen schönen Ausblick sorgt, sondern auch die Umgebung mit seinem satten Grün aufwertet.

Die Wohnfläche umfasst ca. 40 m<sup>2</sup> und überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, das modernen Lebensstil mit Altbaucharme verbindet.

### Raumaufteilung

- **Wohn-Essraum mit offener Küche mit Ausgang auf den Balkon**
- **Balkon, ca. 10,70 m<sup>2</sup> groß, nord-westseitig ausgerichtet**
- **Wohn-Schlafzimmer:** Straßenseitig, aber trotzdem ein ruhig gelegenes Zimmer. Das Zimmer ist süd-ostseitig ausgerichtet.
- **Badezimmer:** Dusche, Waschbecken und Toilette.
- **Abstellraum:** Ein praktischer kleiner Abstellraum im Stiegenhaus direkt vor der Wohnungstüre bietet zusätzlichen Stauraum (ca. 0,88 m<sup>2</sup>).
- **Kellerabteil:** Ein großzügiges Kellerabteil steht zur Verfügung.
- **Heizung:** Gastherme, Gasetagenheizung

### Lage

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend mit einer hervorragenden Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und öffentliche Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe und sorgen für kurze Wege im Alltag. Der Meiselmarkt liegt nur 5 Gehminuten entfernt und bietet eine vielfältige Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten sowie gastronomischen Angeboten.

In der Umgebung sind diverse Naherholungsmöglichkeiten schnell erreichbar: der umliegende Auer-Welsbach-Park (mit Spielplatz, Trainings-Bereich, Tischtennis-Tischen, Basketball-Platz) ist ca. 15 Gehminuten von der Wohnung entfernt und in ca. 16 Minuten erreichen Sie zu Fuß den wunderschönen Schönbrunner Schlosspark. Quasi ums Eck liegt der Forscheritschpark



und bietet eine Hundezone und die Möglichkeit für Entspannung im Grünen.

Erwähnenswert ist auch der nahe gelegene Westbahnhof, der ebenfalls fußläufig erreichbar ist.

## **Entfernungen**

5 Minuten zu Fuß zur U3 Johnstraße

5 Minuten zu Fuß zur Buslinie 10A und zur Straßenbahnlinie 49

20 Minuten mit dem Auto in die Innenstadt, 18 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

28 Minuten mit dem Auto zum Flughafen, 49 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

## **Allgemeine Hinweise**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise KI generiert, Visualisierungen oder Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

**Für weitere Fragen bzw. zur Vereinbarung von Besichtigungsterminen** stehen wir Ihnen unter der Telefonnummer +43 676 320 76 23 zur Verfügung, oder Sie senden uns ein Anfragemail an [belinda.poell@swisslife-select.at](mailto:belinda.poell@swisslife-select.at). Wir freuen uns auch über Ihren Besuch auf unserer Website <https://www.swisslife-select.at/immobilien>, wo Sie laufend neue Objekte und wertvolle Informationen rund um Immobilien finden.

**UNSER SERVICE FÜR SIE:** Gerne beraten wir Sie unverbindlich in allen Vermietungs-, Verkaufs- oder Bewertungs- und Verwertungsfragen zu Ihrer Immobilie.

**BARGELD FÜR SIE:** Für die Vermittlung von Objekten aus dem Bekannten-/Verwandtenkreis zeigen wir uns mit einer Tippgeberprovision immer erkenntlich! Wir informieren Sie gerne!

**Das passende Immobilienobjekt und maßgeschneiderte Finanzierung aus einer Hand -**

gemeinsam mit unseren erfahrenen Finanzberaterinnen schaffen wir für Sie einen umfassenden Überblick über die besten Finanzierungsangebote bei allen relevanten Banken und Bausparkassen. Wir erledigen für Sie das mühselige Vergleichen der Angebote. Mit unserer Finanzierungs- Strategie bieten wir Ihnen mehr als nur einen Kredit: Ausgezeichnete Konditionen, flexible Rahmengestaltung sowie kompetente und zuverlässige Beratung - die auf einem breiten Marktüberblick beruht und dabei die besten Produkte auch auf die bestmögliche Weise miteinander verbindet.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap