

## Gepflegte Starterwohnung mit großem Gemeinschaftsgarten!



**Objektnummer: 960/74456**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 154,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,50
<b>Kaufpreis:</b>	190.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	120,96 €
<b>USt.:</b>	12,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

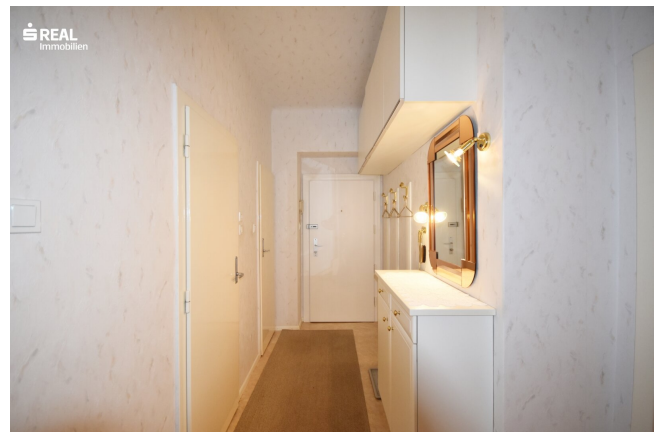


**Thomas Aschauer**

s REAL Wien - Zentrale  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien

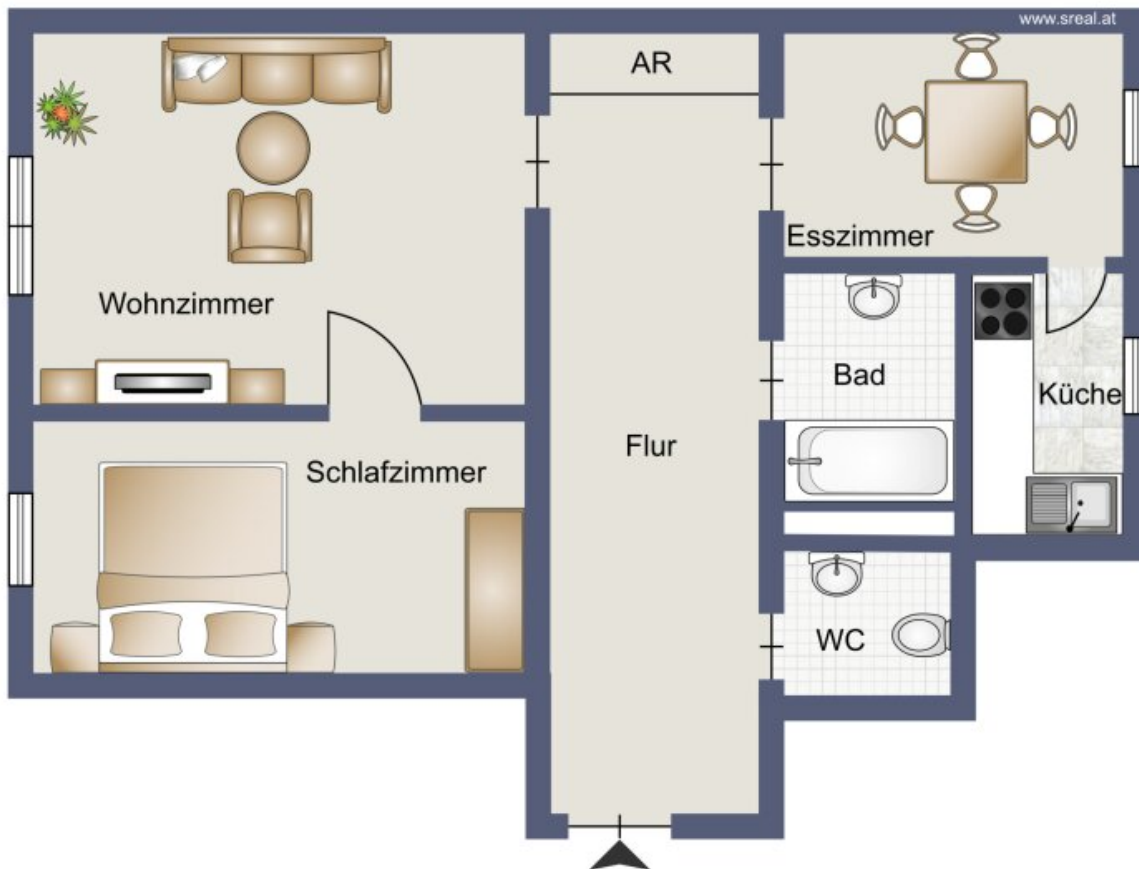




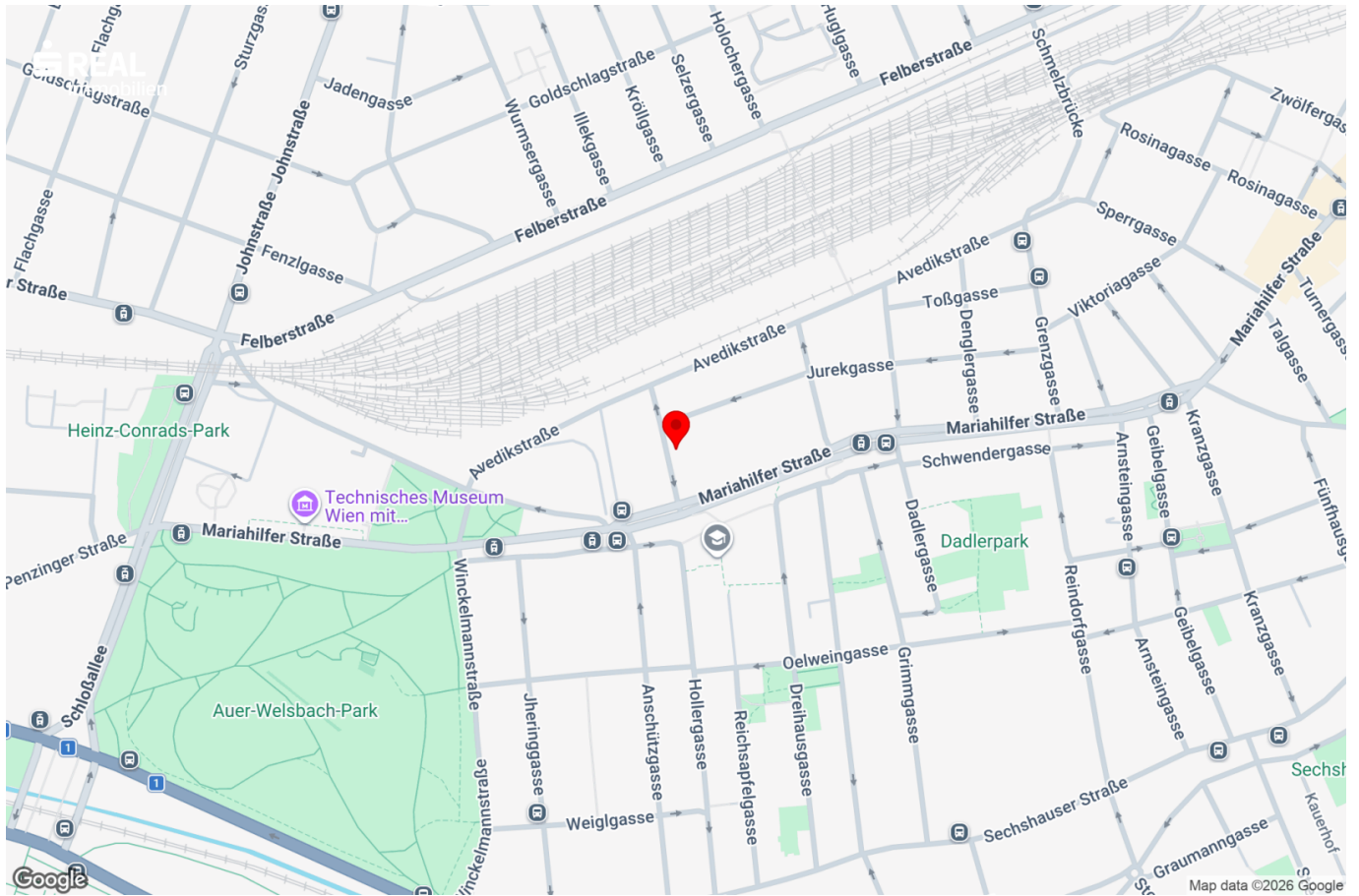








Skizze



## Objektbeschreibung

Perfekt als **Starterwohnung** oder um die Studienzeit abseits einer WG zu verbringen geeignet, haben Sie hier die Möglichkeit **leistbar Eigentum** zu erwerben.

Tolle Lage unweit des Auer-Welsbach-Parks und dem Schloss Schönbrunn und Einkaufsgelegenheiten in der nahegelegenen Mariahilferstraße.

Die **gepflegte 3 Zimmer** Wohnung befindet sich in einem 1953 wiederaufgebautem Gebäude im **Erdgeschoss**.

Bei der Rückzahlung wurde das Rückzahlungsbegünstigungsgesetz 1971 zur vorzeitigen Tilgung in Anwendung gebracht.

- Eingangsbereich mit Abstellgelegenheit / Waschmaschinenanschluss
- gepflegte Küche / Einbaugeräte
- Esszimmer
- kleines Badezimmer mit kleiner Badewanne
- geräumiges Wohnzimmer
- Schlafraum/Kabinett mit Einbau-Schrank inkl. ausklappbaren Bett ( der Raum ist ca. 2 Meter breit)
- separate Toilette

Geheizt wird mittels Gasetagen - Heizung. Ein Kellerabteil steht zu Verfügung.

Highlight ist ein großer Gemeinschaftsgarten der den Eigentümern im Innenhof exklusiv zu Verfügung steht.

**Bitte nutzen Sie die Möglichkeit für einen ersten Eindruck mittels unseren 3D**

## Rundgangs.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3141175?accessKey=698f>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at)

Die Infrastruktur könnte kaum besser sein. Es erwarten Sie zahlreiche Cafes und Restaurants sowie Einkaufsmöglichkeiten in zentraler Lage nahe der Mariahilferstraße.

Sollten Sie an dieser attraktiven Wohnung Interesse haben, bitte ich um Kontaktaufnahme über das Kontaktformular, um Ihnen die relevanten Unterlagen und die genaue Adresse automatisiert zukommen zu lassen. Sie können nach Durchsicht der Unterlagen bequem einen Besichtigungswunsch deponieren.

Für die **Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung können wir Ihnen die Sonderkondition bei RA Dr. Pacher und Partner in 1030 Wien mit 1 % des Kaufpreises + 20 % USt + Barauslagen anbieten..**

## Gerne unterstützen wir Sie bei der Finanzierung:

Sollten Sie ein unverbindliches Beratungsgespräch mit unseren Finanzierungsexperten des Wohn<sup>2</sup> der Erste Bank wünschen, finden Sie bei den übermittelten Unterlagen ein entsprechendes Datenblatt, welches Sie mir gerne ausgefüllt übermitteln können. Unsere Finanzierungsexperten melden sich dann umgehend bei Ihnen!

## 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 <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.