

## #SQ - MODERNISIERTE ALTBAUWOHNUNG MIT CHARME

—



**Objektnummer: 21186**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	94,92 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,92 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 68,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,75
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **BBA Ines Guelmami**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufengasse 8/3/6  
1010 Wien

T +43 676 406 03 10  
H +43 676 406 03 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











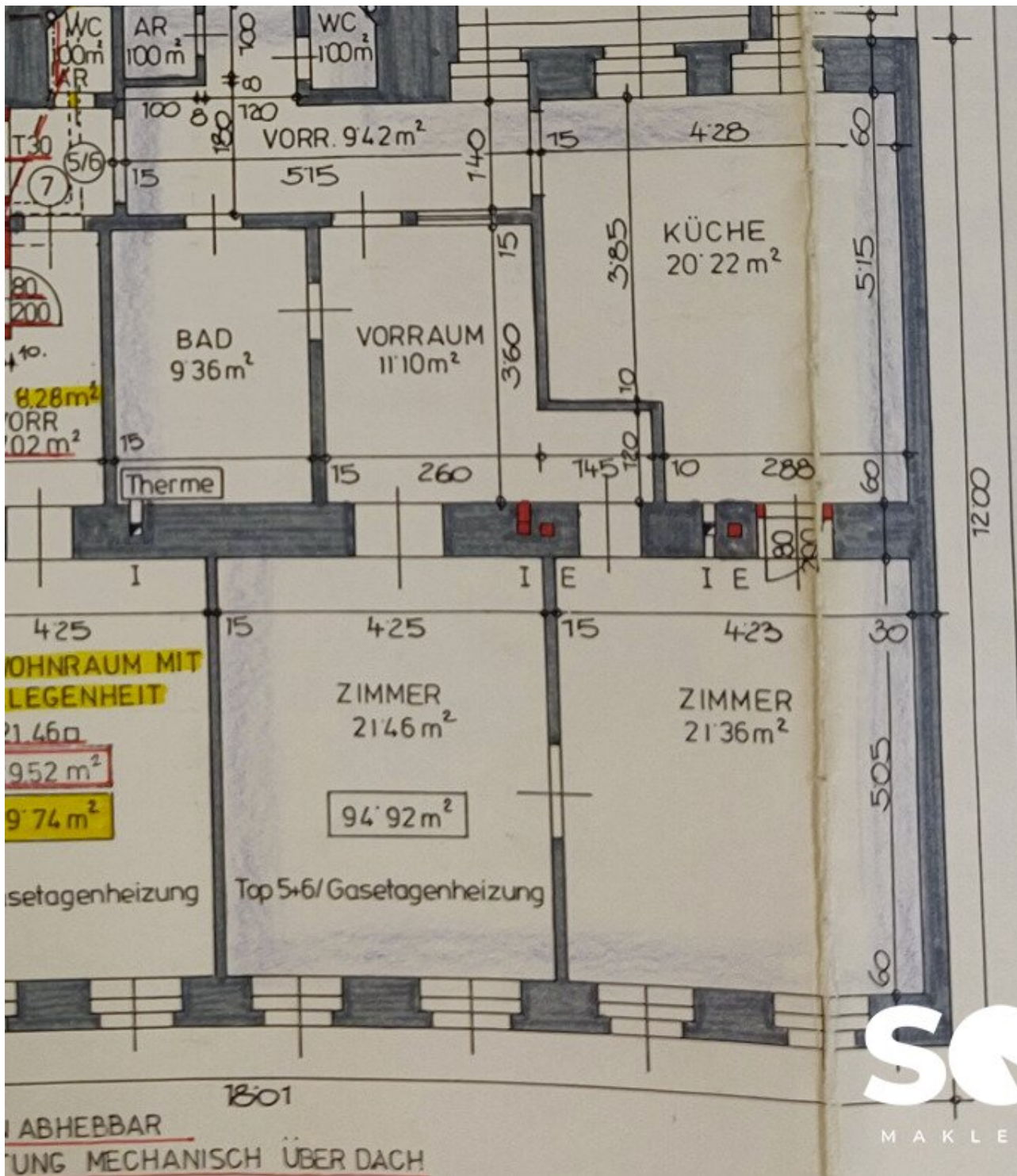


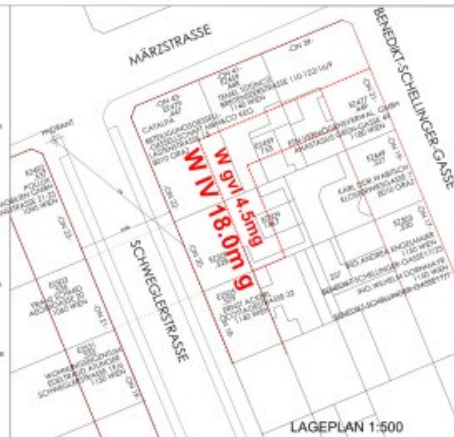








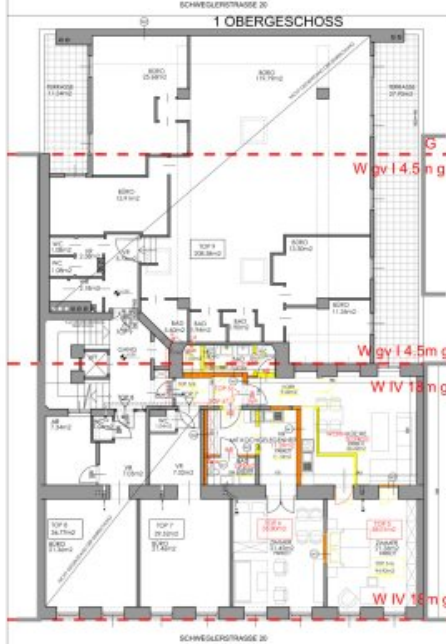




DR. RÜLINGER MERKUR  
 IMMOBILIEN GMBH  
 DRESCHGASSE 26/17  
 1140 WIEN

TRINEL ROTENCO  
 MÄRZSTRASSE 41/3  
 1150 WIEN

PLATO-PLASTIC ROBERT FRANK GMBH  
 ANTON DITTRICH-GASSE 13  
 2325 HEMBERG



PLANVERFASSER:	
<b>BAUWERBER:</b> SCHWEGLERSTRASSE 20 PROJEKT GMBH SCHOTTENBAUSTEIG 4/7 1010 WIEN	<b>GRUNDEIGENTÜMER:</b> SCHWEGLERSTRASSE 20 PROJEKT GMBH SCHOTTENBAUSTEIG 4/7 1010 WIEN
<b>BAUFÜHRER:</b>	<b>BAUBEHÖRDE:</b>

## BAUANZEIGE

**BAULICHE ÄNDERUNGEN**  
 AN SCHWEGLERSTRASSE 20  
 1150 WIEN

OBJ. 528.1447 | ET. 30P | NR. 01364-RI/OO/SH/EN

LAGEPLAN/GRUNDRISS

DATUM: 04.07.2023 | BEZ.: | GEBR.: |

STÄNDT IM: | | | |

VL: | PLANNR.: | MASSTAB: 1:100

LEGENDE:

- ABBRUCH
- BESTAND
- NEU
- BRICH
- STRANDBEICH
- VOLLENZIEL
- DISPOSITION
- WÄRMEDÄMMUNG
- WIEDERBEREICH

Schweglerstraße 20 Top 5,6 1150 Wien STADTQUARTIER



## Objektbeschreibung

Willkommen in einem stilvollen Altbau mit klassischer Wiener Baugeschichte – in einem der charmantesten Teile des 15. Bezirks, auf der traditionsreichen **Schweglerstraße**, erwartet Sie diese großzügige und lichtdurchflutete Eigentumswohnung mit ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnung liegt im **1. Liftstock** eines gepflegten Jahrhundertwendehauses und besticht durch ihre **hohen Decken**, den **offenen Grundriss** und die durchdachte **Raumaufteilung**. Mit **3,5 Zimmern**, einem **großen Badezimmer**, einem **separaten WC** sowie großzügigen Wohn- und Schlafräumen bietet dieses Objekt sowohl Familien als auch Paaren oder Singles mit Platzbedarf ein stilvolles Zuhause.

Der 15. Bezirk war einst Teil der Vorstadtgemeinden Wiens und wurde 1890 eingemeindet. Die **Schweglerstraße** wurde nach Johann Schwegler benannt, einem bekannten Wiener Industriellen des 19. Jahrhunderts. Der Bezirk hat sich von einem klassischen Arbeiterbezirk zu einem der interessantesten, multikulturellen und urbanen Wohnviertel Wiens entwickelt – heute besonders beliebt bei jungen Familien, Kreativen und Anlegern.

**Sofort beziehbar!**

**Eckdaten im Überblick:**

**Adresse:** Schweglerstraße, 1150 Wien

**Wohnfläche:** ca. 95 m<sup>2</sup>

**Stockwerk:** 1. Liftstock

**Zimmer:** 3,5

**Badezimmer:** 1 großes Bad

**WC:** Separat

**Beziehbar:** Sofort

**Baujahr:** um 1900 (Altbau, gepflegt)

**Zustand:** Sehr gut, gepflegt, offen & hell

**Ausstattung und Highlights:**

- Helle Altbauwohnung mit Flair

- Hohe Decken (typisch für Gründerzeitbauten)
- Gepflegter Zustand, sofort bezugsfertig
- Großzügiges Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Separates WC mit Handwaschbecken
- Schöne Bodenbeläge und original erhaltene Altbaulemente
- Lift vorhanden
- Offenes Wohnkonzept mit klarer Raumaufteilung
- Innenhofausrichtung und/oder Straßenblick (je nach Zimmern)

Diese Altbauwohnung vereint **historischen Charme, moderne Lebensqualität** und eine **zentrale, bestens angebundene Lage**. Die Kombination aus großzügiger Raumaufteilung, sofortiger Verfügbarkeit und hervorragender Infrastruktur macht dieses Objekt zu einer **ideal geeigneten Immobilie für eine Familie**.

**Kosten:**

KP: € 399.000,-

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. MwSt.

**Kontaktdaten:**

Für Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Frau Guelmami unter [ines.guelmami@stadtquartier.at](mailto:ines.guelmami@stadtquartier.at)

Weitere Objekte auf:

[www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **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