

## **SENE 52 +Leistbares Zuhause für Ihre Familie – ruhig gelegen und bestens angebunden Jetzt anfragen**



IMG\_2818

**Objektnummer: 141/84241**  
**Eine Immobilie von Rustler**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	73,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 54,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Kaufpreis:</b>	489.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3%

## Ihr Ansprechpartner



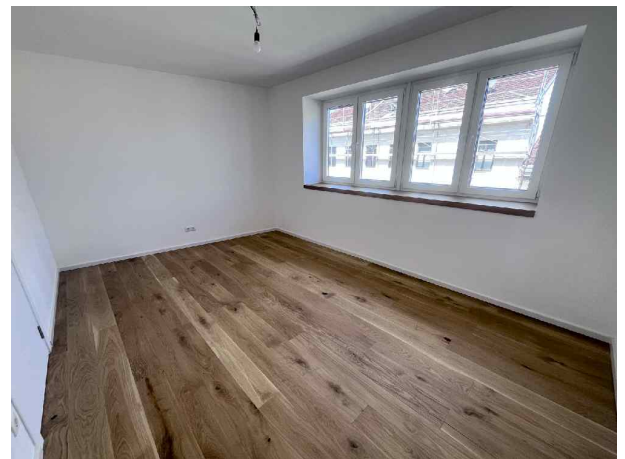
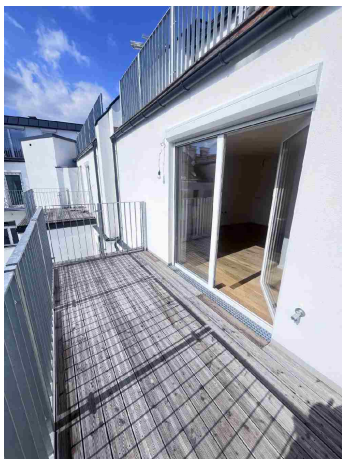
**Timo Kohlweiss**

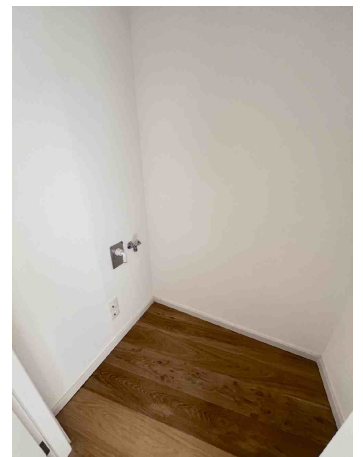
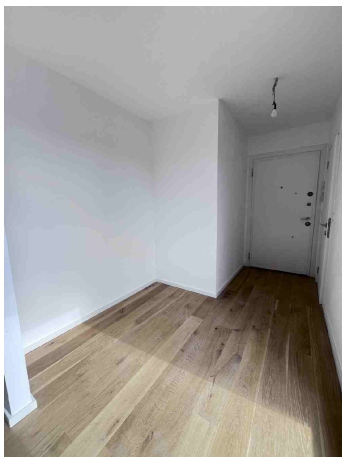
Rustler Immobilientreuhand

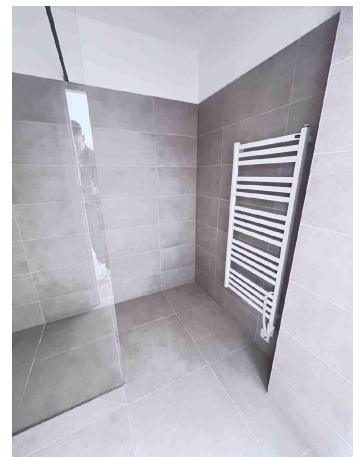
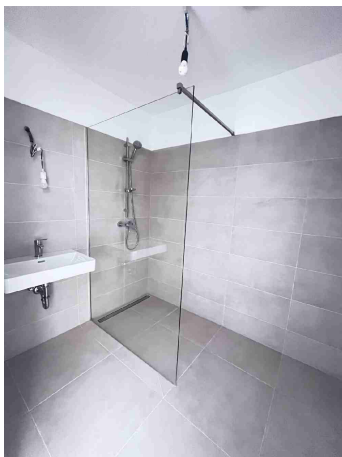
T +43 1 8949749 683

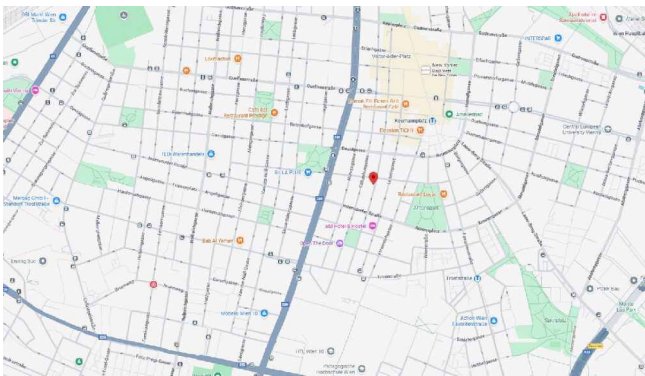
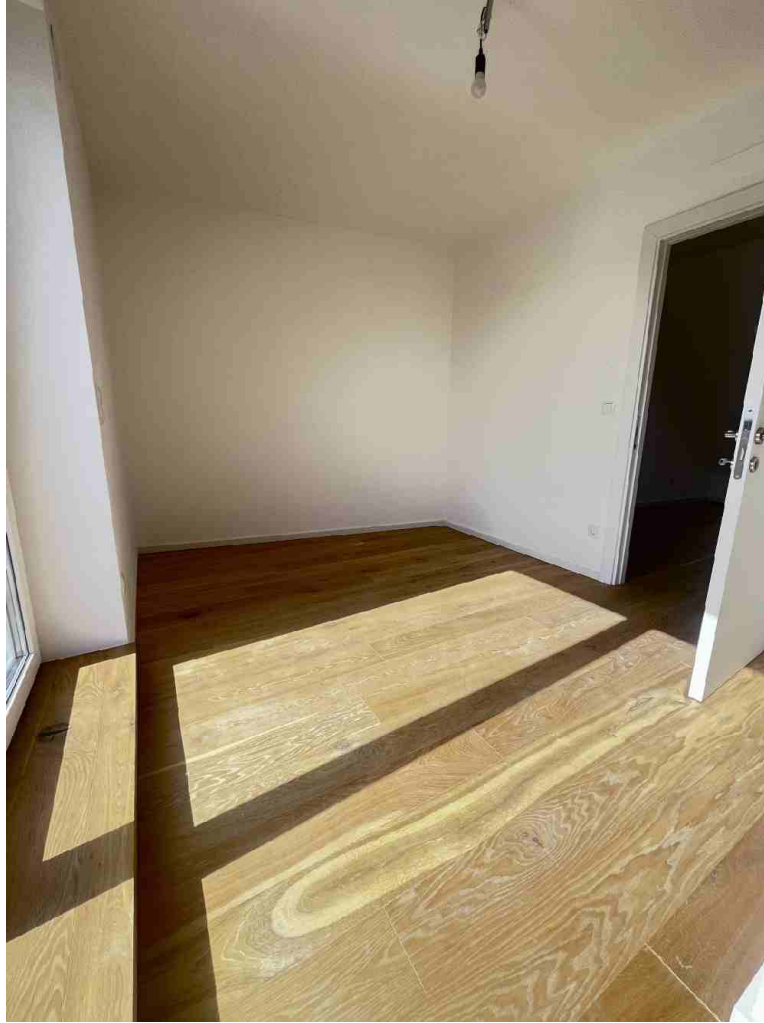
H +43 676 834 34 683

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

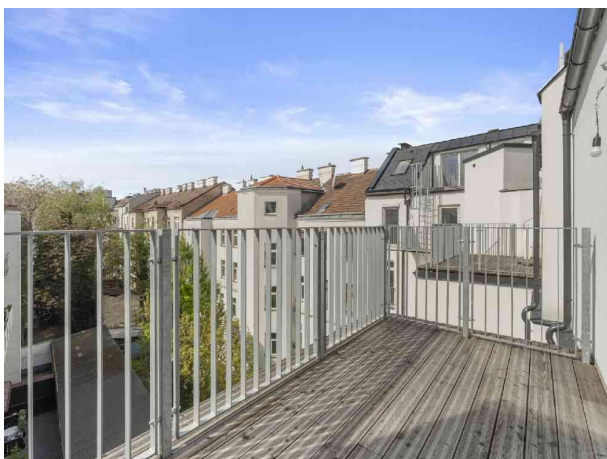


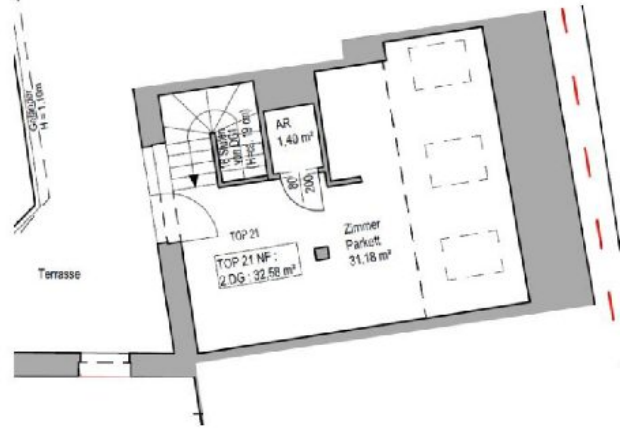
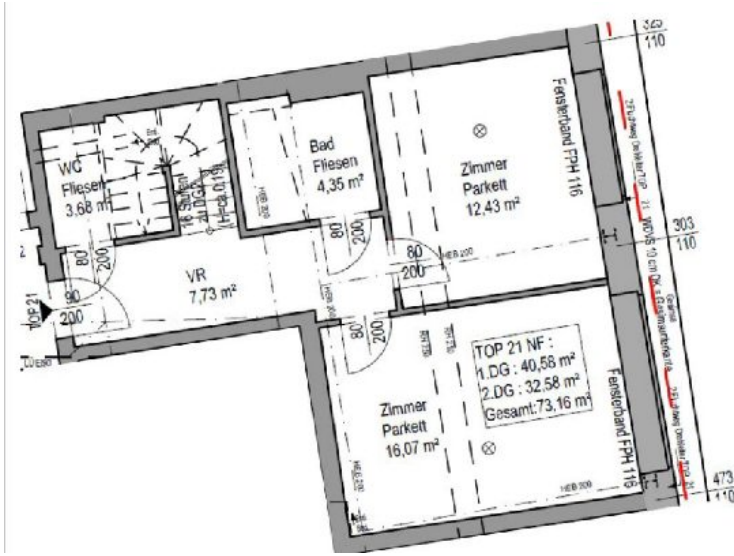


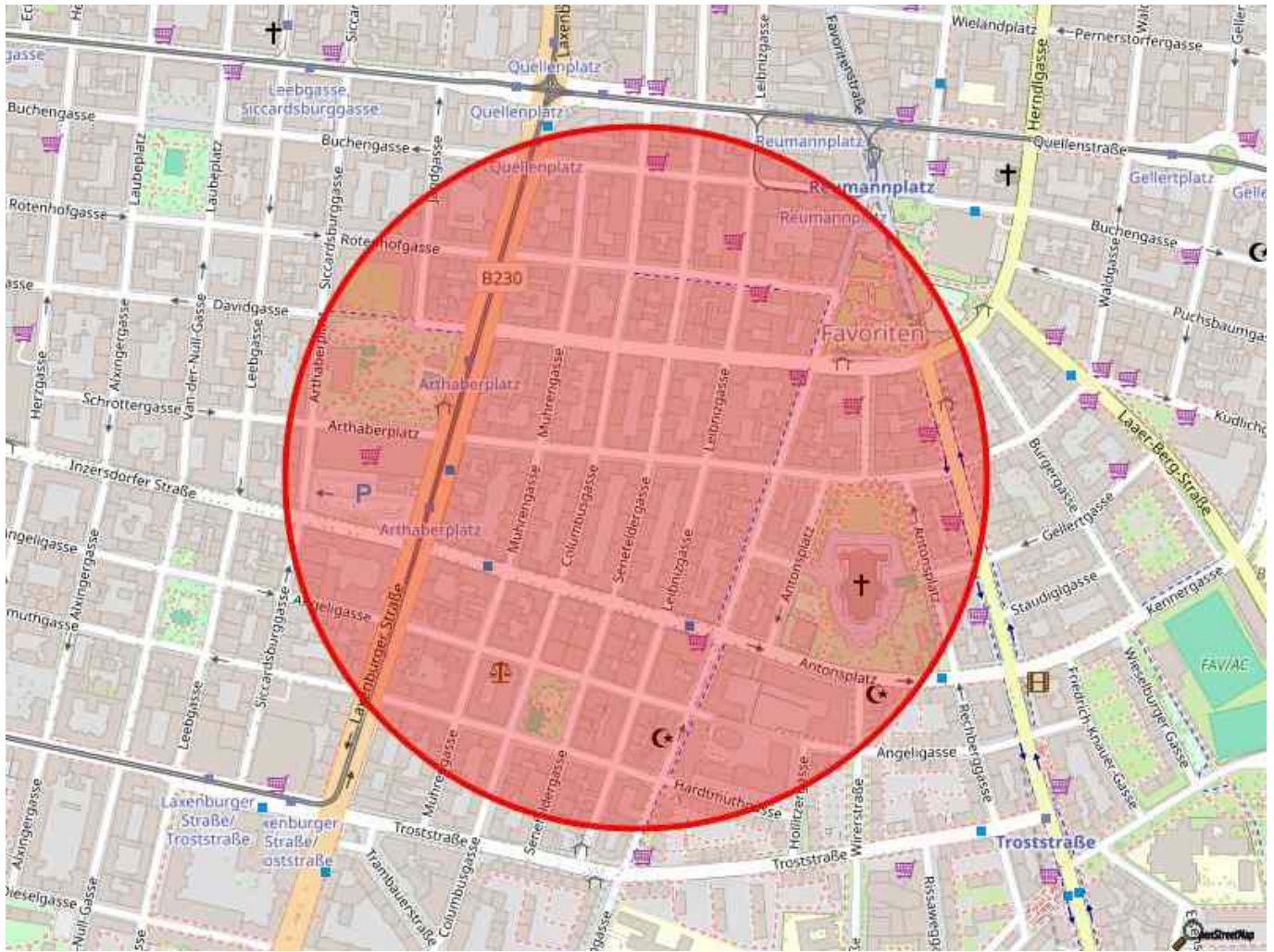












## Objektbeschreibung

In einer angenehm ruhigen Seitengasse im 10. Bezirk, in der Senefeldergasse, befindet sich dieses umfassend sanierte Wohnhaus – ideal für Familien, die ein leistbares, modernes Zuhause in Wien suchen.

Das Gebäude wurde vollständig saniert und bietet nun zeitgemäßen Wohnkomfort in solider Bauqualität. Alle Wohnungen sind sofort bezugsfertig – ohne zusätzlichen Aufwand oder versteckte Kosten.

Die insgesamt 18 Wohnungen (Altbau & Dachgeschoss) bieten Wohnflächen von ca. 40 m<sup>2</sup> bis 105 m<sup>2</sup> mit 2 bis 4 Zimmern.

### **Besonders geeignet für:**

- + Familien mit Kindern
- + Paare mit Platzbedarf (Homeoffice möglich)
- + Erstkäufer, die langfristig planen

### **Was hier wirklich zählt:**

- + Gut geschnittene Räume – kein Platzverlust
- + Helle Wohnbereiche mit angenehmer Raumhöhe
- + Separate Schlafzimmer für Privatsphäre
- + Teilweise Freiflächen im Dachgeschoss

Hier bekommt man Wohnraum, den man im Alltag nutzen kann.

### **Die Ausstattung wurde bewusst so gewählt, dass sie langlebig und unkompliziert im Alltag ist:**

- + Fußbodenheizung – gleichmäßige Wärme in allen Räumen
- + Fernwärme – zuverlässig und wartungsarm
- + Parkettböden – wohnlich und strapazierfähig
- + Moderne Bäder mit Dusche oder Badewanne
- + Lift im Haus - bis in den Keller
- + Fahrradabstellraum und Kellerabteile

Der Fokus liegt auf geringen Kosten und einfacher Nutzung.

### **Lage – perfekt für den Alltag einer Familie:**

- + Arbeit & Mobilität: U1 bei Reumannplatz schnell erreichbar

- + Direktverbindung in die Innenstadt (z. B. Stephansplatz)
- + Gute Anbindung für Schichtarbeit und Pendler
- + Einkaufen & Versorgung: Supermärkte, Bäckereien, Drogerien in Gehweite
- + Kinder & Familie: Schulen und Kindergärten in der Nähe. Spielplätze im Umfeld

Dieses Projekt richtet sich an Menschen die ein stabiles und gut gelegenes Zuhause für ihre Familie suchen.

Ein Ort, an dem man ankommt, bleibt und sich etwas aufbauen kann. Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich jetzt Ihren Besichtigungstermin.



## **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.