

**HELLE GENERALSANIERTE 2-ZIMMER WOHNUNG IN  
RUHELAGE | 15. BEZIRK**



**Objektnummer: 6352/2596**

**Eine Immobilie von AURELIUM REAL ESTATE GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,85 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	234.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	166,42 €

## Ihr Ansprechpartner



RELIIUM REAL ESTA

### AURELIUM REAL ESTATE

AURELIUM REAL ESTATE GmbH  
Parkring 20/1  
1010 Wien

T +43 677 61510881  
H +4367761616848

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







## Objektbeschreibung

Diese liebevoll generalsaniert 2 Zimmer Wohnung befindet sich in bester Lage des 15. Wiener Gemeindebezirkes. Gelegen zwischen Schönbrunn und dem Schwendermarkt hat man sowohl die Geschäfte des täglichen Bedarfs, als auch die Schönheit des Schlossparks in Gehweite.

Die südöstlich ausgerichtete Wohnung befindet sich im 4. Liftstock eines 2012 sanierten Wohnhauses und besteht aus einer Wohnküche, einem Wohn-/Schlafzimmer, einem Bad sowie einem separaten WC, und kommt auf eine Wohnfläche von rund 41 m<sup>2</sup>. Die Fenster der Wohnung sind in den begrünten Innenhof ausgerichtet. Im Zuge der Generalsanierung wurden außer der Fenster und dem Einbau einer neuen Sicherheitstüre sämtliche Leitungen neu verlegt und die Elektrik auf den aktuellsten Stand der Technik gebracht. Zudem kommt die Wohnung vollständig ohne Gas aus, da im Zuge der Sanierung das Heizsystem auf ein modernes und energieeffizientes Infrartheizsystem umgestellt wurde, und die Warmwasserversorgung erfolgt über einen Warmwasserspeicher. Auch ist in der Wohnung ein Anschluss für einen Kachelofen bzw. einen Kamin vorhanden.

Das Gebäude in dem die Wohnung liegt, wurde im Jahr 2012 umfassend saniert (TheWoSan), wobei unter anderem die Steigleitungen in den allgemeinen Teilen des Hauses erneuert, sowie die Fassade und das Dach isoliert wurden.

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich auf €166,42, worin die gesetzlich dotierte Reparaturrücklage bereits enthalten ist. Die Rücklagen des Hauses betragen (Stand 01.01.2025) €90.192,53 und sind somit gut gefüllt. Derzeit sind laut Auskunft der Hausverwaltung keine (außerordentlichen) Arbeiten geplant, da das Gebäude in gutem Zustand ist.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap