

## WUNDERSCHÖNE ALTBAUWOHNUNG - bestens eingeteilte 3,5 Zimmer - NIBELUNGENVIERTEL



**Objektnummer: 960/75028**  
**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>	1914
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	92,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 127,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,38
<b>Kaufpreis:</b>	425.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	240,00 €
<b>USt.:</b>	24,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

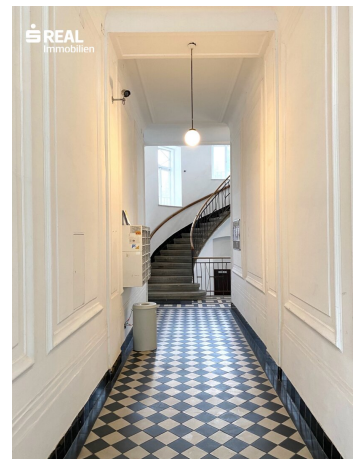


**DI (FH) Andreas Kolar**

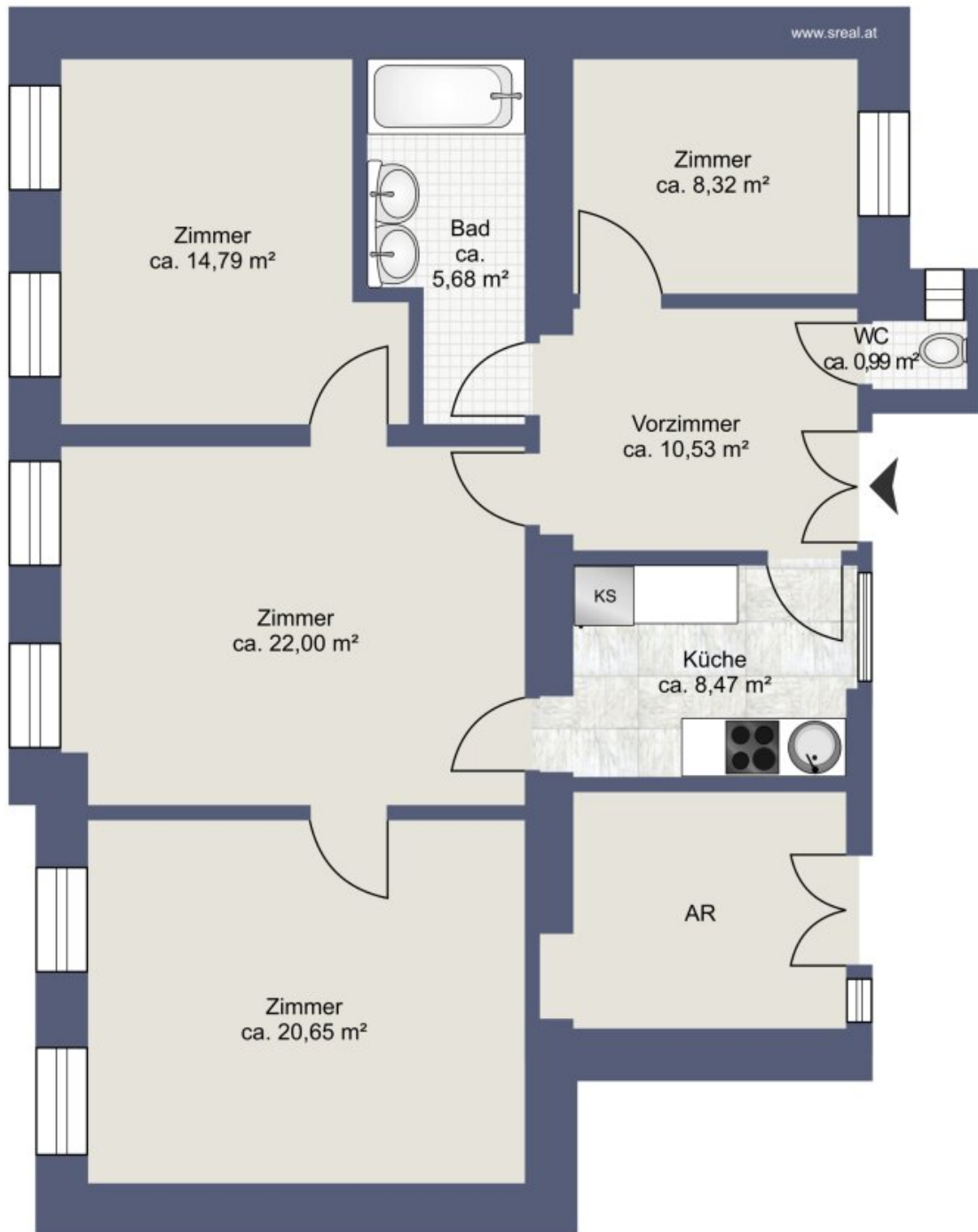
s REAL Wien - Zentrale



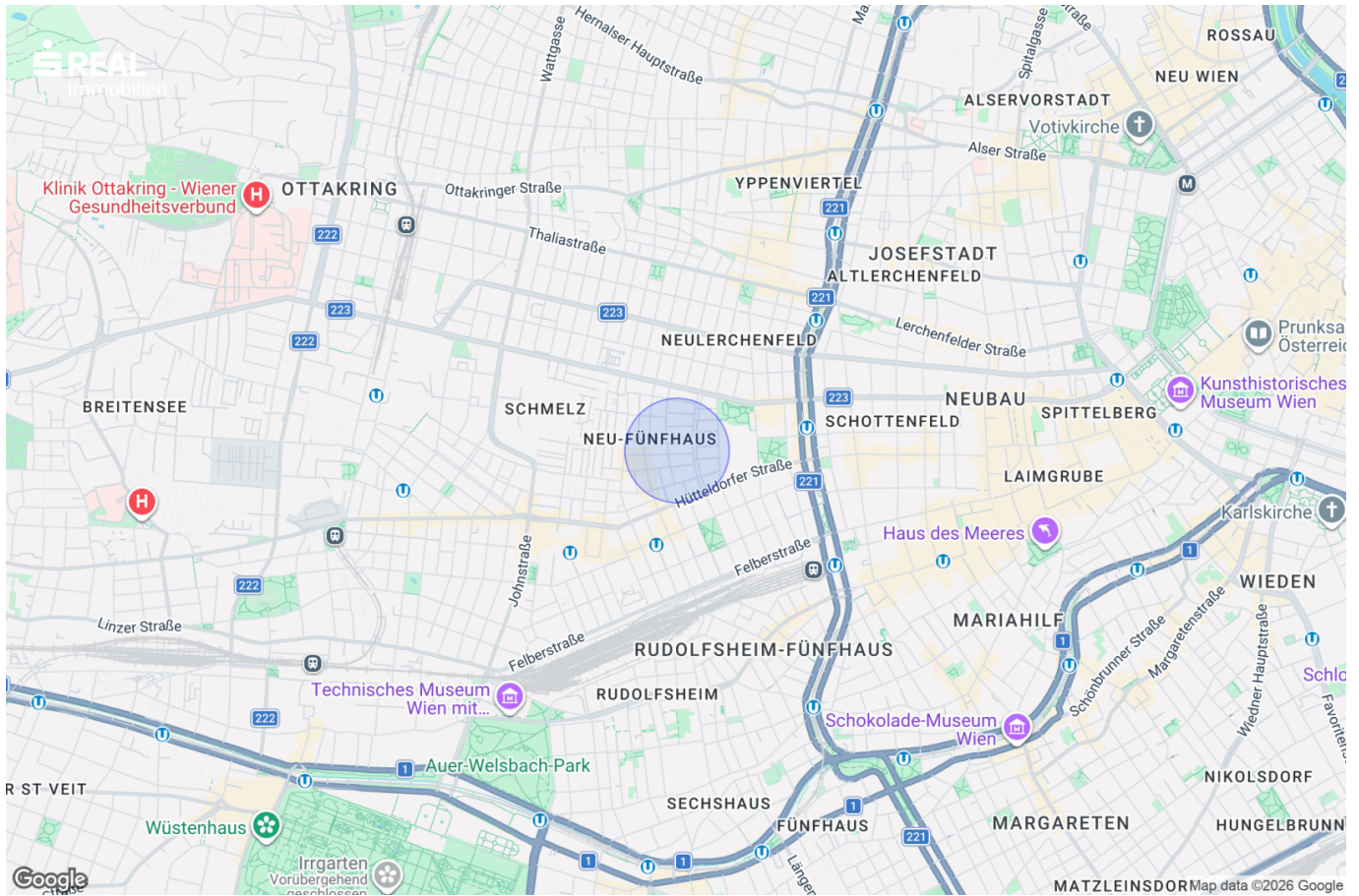








Skizze Wohnung



## Objektbeschreibung

### Allgemeine Beschreibung

Verkauft wird eine helle, freundliche 3,5 Zimmer Wohnung nahe der Schmelz mit wunderschönen, originalen Altbaudetails in einem 1914 errichteten Haus mit einem sehr eleganten, gewendelten Stiegenhaus.

Die nach Westen ausgerichtete Wohnung befindet sich in toller Lage des 15. Bezirks, in Gehdistanz zur Schmelz gelegen. Das sogenannte Nibelungenviertel zeichnet sich durch schöne, sehr gepflegte Gebäude sowie eine sehr gute Nahversorgung aus und bietet dabei durch die Nähe zum Naherholungsgebiet Schmelz für Sportler und Erholungssuchende gleichermaßen eine ideale Lage.

Das Haus liegt an einer baumgesäumten, breiten Strasse und bietet sehr schöne Altbauanlagen.

Die im ersten Stock gelegene Wohnung hat eine ganz tolle Raumaufteilung, bietet zusätzlich einen angrenzend gelegenen tollen Einlagerungsraum (ehemaliges Gangbad) und einen sehr schönen, begrünten Innenhof.

### Raumaufteilung

Ein großzügiger Vorraum bildet den Mittelpunkt der Wohnung von dem aus der großzügige Wohnsalon betreten werden kann, sowie die mit schönen weißen Möbeln versehene Küche, ein Kabinett, das Bad und die Toilette. Vom Wohnsalon aus gelangt man in zwei sehr helle und freundliche Schlafräume.

Weiters gibt es einen Durchgang von der Küche zum Wohnsalon, was sich bei der Bewirtung von Gästen und im täglichen Gebrauch als sehr hilfreich erweist.

Ein an die Wohnung angrenzendes ehemaliges Gangbadezimmer kann als trockener, externer, versperrbarer Abstellraum genutzt werden (kein Eigentum sondern Zubehör). Dennoch ist der Wohnung noch ein eigenes Kellerabteil zugeordnet und es befinden sich ein mehr als großzügiger Fahrrad und Kinderwagenabstellraum in der umfunktionierten ehemaligen Hausbesorgerwohnung.

### Ausstattung

Die Wohnung ist mit schönen, originalen Parkettböden ausgelegt. In der Küche und in den Nassräumen sind hochwertige Fliesen verlegt.

Die moderne Einbauküche ist mit diversen Geräten ausgestattet. Das Bad verfügt über einen

Doppelwaschtisch mit großformatigem Spiegel, eine schöne Wanne, eine Nische für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner und einen Handtuchrockner.

Hier geht´s zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3145669?accessKey=69b7>

### **Lage und Infrastruktur**

Die schöne Lage ist sowohl verkehrstechnisch optimal angebunden, als auch zur Nahversorgung.

Sportler und Naturliebhaber werden die Nähe zur Schmelz schätzen.

### **Details**

Die Wohnung ist teilmöbliert und kann nach Kaufvertragsunterfertigung sofort bezogen werden.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail: [andreas.kolar@sreal.at](mailto:andreas.kolar@sreal.at)** für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m



Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

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.