

## **Sanierter Erstbezug: 3 Zimmer-Altbau im beliebten Reindorfviertel**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 8164/2281**

**Eine Immobilie von Kuttenberger Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 166,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	282.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,77 €
<b>USt.:</b>	17,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

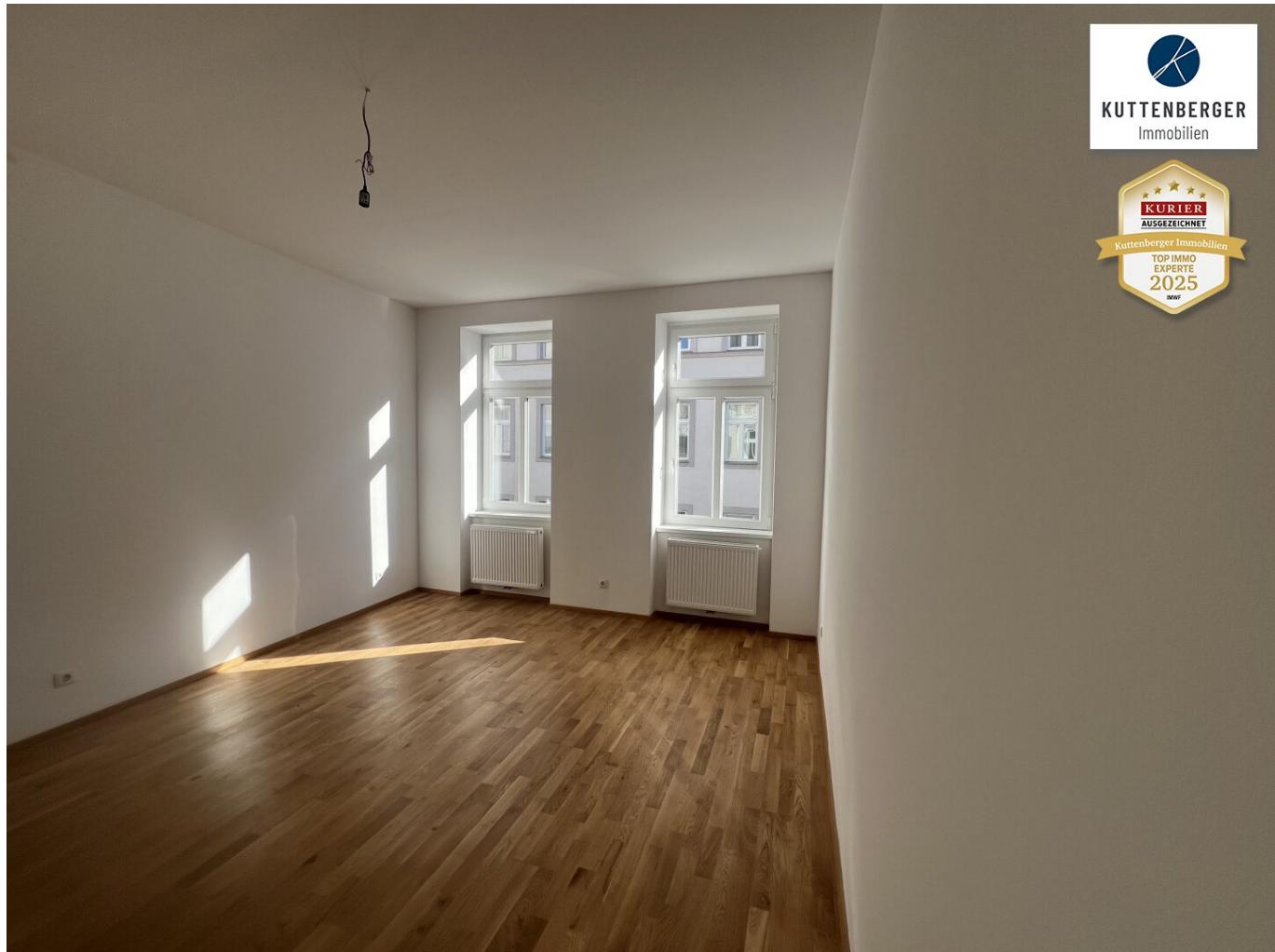
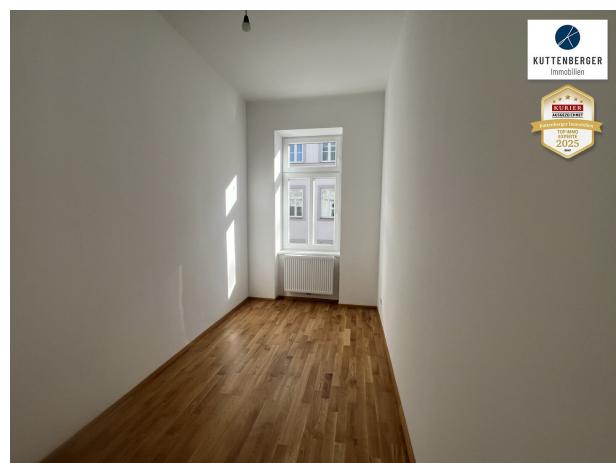
## Ihr Ansprechpartner

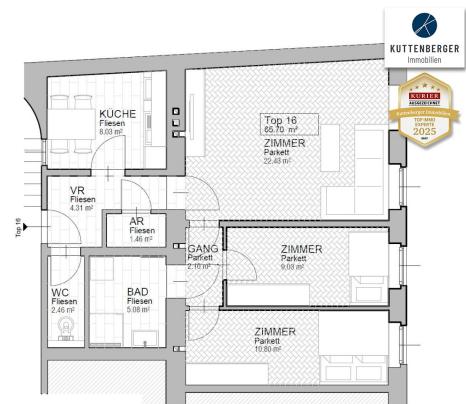
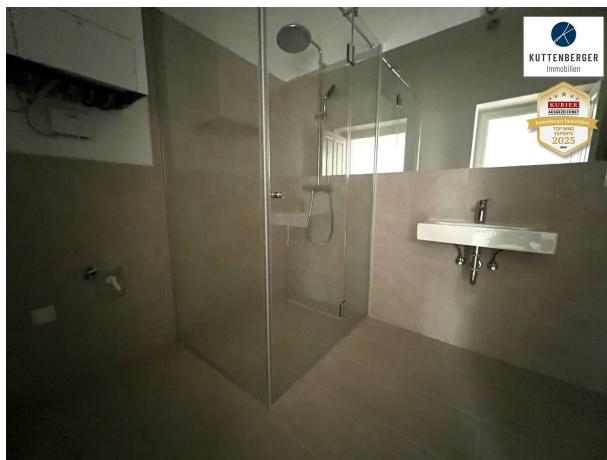


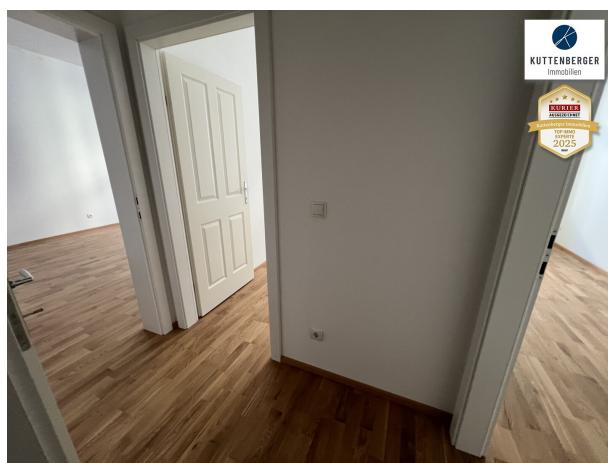
**Josef Huber**

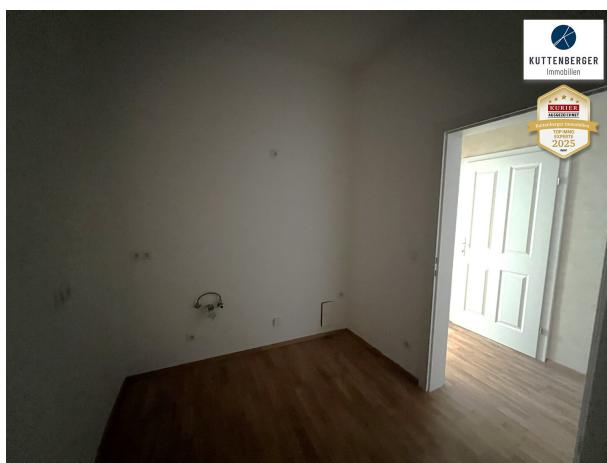
Kuttenberger Makler GmbH  
Lederergasse 17/6  
3500 Krems

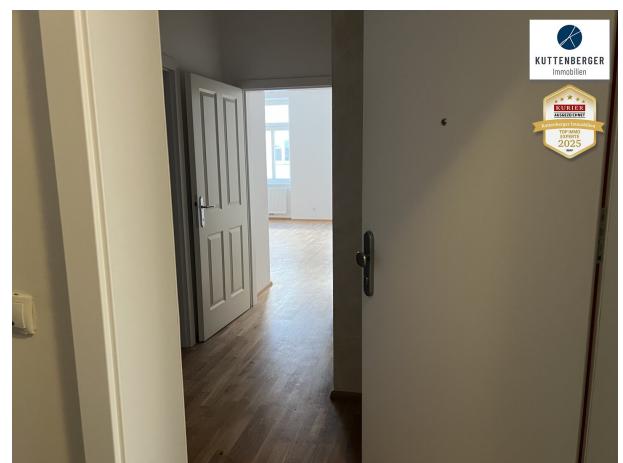
T +43 676 6878555

A promotional image for Kuttenberger Immobilien. It shows a bright living room with a sofa, a ladder leaning against a bookshelf, and a large window. In the foreground, a large white card is displayed with the text: 'Wieviel ist meine Immobilie wert? Der Online-Schnelltest für Ihre Immobilie. Kostenlos auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at)'. The card also features the 'KUTTENBERGER Immobilien' logo and the text 'Online Sofort-Bewertung'.





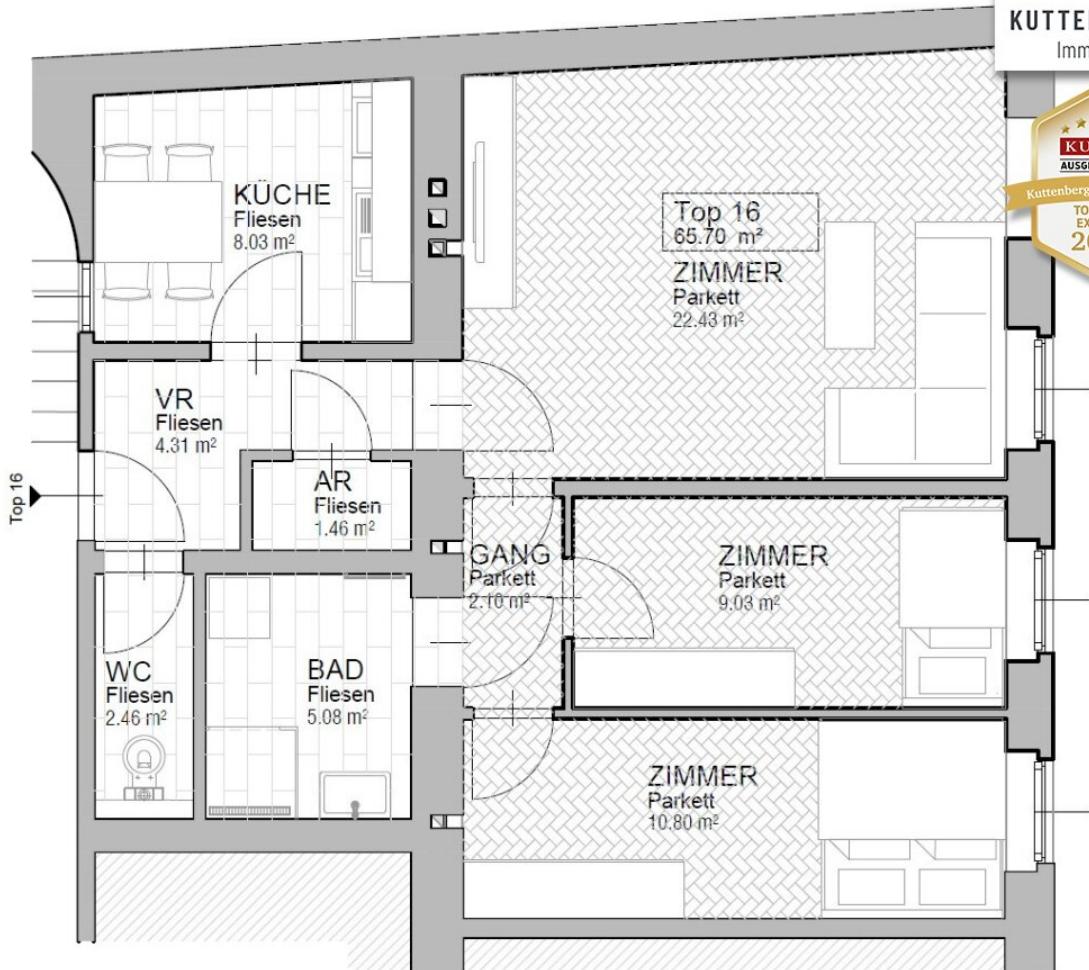








KUTTENBERGER  
Immobilien



## Objektbeschreibung

Die generalsanierte Wohnung befindet sich im 2. Liftstock und liegt ca. **100 m südlich der Mariahilfer Straße, in Ruhelage.**

Genießen Sie die **trendige und urbane Lage im beliebten Reindorfviertel** (Reindorfgasse, Schwendermarkt, Dadlerpark).

Auch **Schönbrunn** ist in wenigen Minuten erreichbar.

Drei helle Zimmer bieten in dieser Wohnung ausreichend Platz für **Singles, Paare oder sogar als WG.**

Die hochwertige Renovierung sorgt dafür, dass Sie sofort einziehen und sich wohlfühlen können. Der **elegante Parkettboden** verleiht den Räumen nicht nur einen modernen Look, sondern sorgt auch für ein **angenehmes Wohnklima**.

Die Wohnung ist mit einer **neuen Gas-Etagenheizung** ausgestattet. Zudem steht Ihnen ein **praktischer Abstellraum** zur Verfügung

In der **Küche** sind bereits alle **Anschlüsse** für Ihre neue Küche vorhanden.

Nutzen Sie die Chance, diese **erstklassige Immobilie in beliebter urbaner Top-Lage** zu erwerben! Ob als Ihr **eigenes neues Zuhause** oder als **lukrative Investition**. Ein weiteres Highlight dieser Immobilie ist auch die praktische WG-Eignung. Genießen Sie die Vorteile des Zusammenlebens und profitieren Sie von der **zentralen Lage** in einer sehr beliebten Wohngegend Wiens.

Diese Wohnung erfüllt **alle Ansprüche an modernes Wohnen in einer lebendigen Stadt.**

\*\*\*\*\*

**KUTTENBERGER IMMOBILIEN** - die Spezialisten für **Wohnimmobilien & Zinshäuser**  
- ausgezeichnet\* mit den Qualitätssiegeln **IMMO CHAMPION 2023, TOP IMMO EXPERTE 2024** und **TOP IMMO EXPERTE 2025!** (\*von *Kurier und dem IMWF - Institut für Management und Wirtschaftsforschung*)

**Jetzt neu: [? WhatsApp Assistent](#)**

Unverbindliche Beratung zu unseren Leistungen bequem über WhatsApp anfragen!

**Weitere Online-Services auf [www.kuttenberger-immo.at](http://www.kuttenberger-immo.at):**

- **Vormerkkunde** werden und **Angebote erhalten?** [--- Suchagent anlegen ---](#)
- Sie möchten eine **Immobilie verkaufen?** [--- Beratung anfragen ---](#)
- Die passende **Finanzierung** finden? [--- Online Kreditrechner ---](#)
- **Wieviel** ist meine **Immobilie wert?** [--- Immobilie online bewerten ---](#)
- Künftig keine **Immo-News** verpassen? [--- Email-Newsletter anmelden ---](#)

\*\*\*\*\*

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 <500m  
Höhere Schule <1.500m

**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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap