

**Erstbezug nach hochwertiger Sanierung: Sonnige 2  
Zimmer Balkonwohnung**



**Objektnummer: 6743**

**Eine Immobilie von BeFirst Immobilien**

## 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>	46,34 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	270.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Barbara Preis**

BeFirst Immobilien GmbH  
Untere Weißgerberstraße 16/4  
1030 Wien

T +436769206640

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

Verfügung.



**BeFirst**  
IMMOBILIEN



**BeFirst**  
IMMOBILIEN



**BeFirst**  
IMMOBILIEN



## **Top 33 / 3 Obergeschoss**

**Wohnfläche 46,04 m<sup>2</sup>**

**Balkon 6,97 m<sup>2</sup>**



**1 Vorraum 5,23 m<sup>2</sup>**

**2 Bad mit WC 4,38 m<sup>2</sup>**

**3 Schlafzimmer 11,81 m<sup>2</sup>**

**4 Wohnküche 18,74 m<sup>2</sup>**

**5 Gang 5,88 m<sup>2</sup>**

# Objektbeschreibung

Gerne bieten wir Ihnen unverbindlich und freibleibend diese sonnendurchflutete, hochwertig sanierte helle 2 Zimmerwohnung mit Balkon in guter Lage des 15. Bezirks an. Mit knapp 47 m<sup>2</sup> sehr guter Raumgestaltung und einer hübschen Außenfläche bietet diese Immobilie ausreichend Platz und viel Wohnkomfort. Die moderne Ausstattung ist von hoher Qualität. Eleganter Feinstein im Badezimmer, wunderschöne Eiche Vollholz Parkettböden in Fischgrätmuster gelegt, Vollholztüren, chice Beleuchtungselemente und Fußbodenheizung geben ein wundervolles Lebensgefühl. Neben zahlreichen Wohnungen wurden auch die Fassade und die Allgemeinflächen dieses prachtvollen Gründerzeithauses aufwendig renoviert.

## Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- **Wohnfläche 46,04 m<sup>2</sup>**

- 1 Vorraum 5,23 m<sup>2</sup>

- 2 Bad mit WC 4,38 m<sup>2</sup>

- 3 Schlafzimmer 11,81 m<sup>2</sup>

- 4 Wohnküche 18,74 m<sup>2</sup>

- 5 Gang 5,88 m<sup>2</sup>

- **Balkon 6,97 m<sup>2</sup>**

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist an die Kanzlei, RA Mag. Georg Schreiber, 1010 Wien, Schottenring 16 gebunden. Die Kosten betragen 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

## Zentrale Lage

In guter, zentraler Lage nahe an der U3 und der Straßenbahnlinie 49 gelegen, erreicht man auf kurzem Wege die Bezirke innerhalb des Gürtels aber auch Schönbrunn und den 14. Bezirk. In der nahen Umgebung bietet sich es ein weitreichendes Angebot an Schulen- und Kinderbetreuungseinrichtungen, vielfältige ärztliche Versorgung und mit dem Meiselmarkt und zahlreichen Nahversorgern eine bunte Vielfalt an Einkaufsmöglichkeiten. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist an die Kanzlei, RA Mag. Georg Schreiber, 1010 Wien, Schottenring 16 gebunden. Die Kosten betragen 1,5% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. sowie Barauslagen und Beglaubigung.

**Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Barbara Forsthuber sehr gerne telefonisch unter [0676 920 66 40](tel:06769206640) oder per Email an [bf@befirst-immobilien.com](mailto:bf@befirst-immobilien.com) zur Verfügung.**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap