

**Top sanierte Altbauperle – Helle 1-Zimmer-Wohnung in  
zentraler Lage von 1150 | Separate Küche |  
verkehrsberuhigt | 5 Minuten Fußweg zum Westbahnhof**



**Objektnummer: 4266**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenoviert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	41,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 132,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,77
<b>Kaufpreis:</b>	179.490,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	72,02 €
<b>USt.:</b>	7,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 680 24 60 986



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**ALEXANDER RADETZKY, MA**

+43 680 24 60 986

a.radetzky@w7.immo



**WOLKE 7 IMMOBILIEN**







**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN







# Objektbeschreibung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung vereint den unverwechselbaren Charakter eines Altbau mit modernem Wohnkomfort. Sie wurde im Mai 2025 hochwertig renoviert und bietet auf ca. 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche ein durchdachtes Raumkonzept – ideal für Singles oder Pendler. Die Wohnung besteht aus einem Vorraum, einem großzügigen Zimmer sowie einem extra Badezimmer und einer separaten Küche

## Besondere Merkmale auf einen Blick:

- **Klassischer Altbau-Charme:** Hohe Decken sorgen für ein großzügiges Raumgefühl und ein angenehmes Wohnambiente.
- **Helle Räume:** Die Wohnung ist lichtdurchflutet – ohne dabei im Sommer zu überhitzen.
- **Praktischer Grundriss:** Der ideale Schnitt ermöglicht eine optimale Nutzung des Wohnraums. Vorraum, großzügiges Zimmer, Bad mit Dusche, Waschtisch und WC, separate Küche: möbliert, mit Geräten
- **Hochwertige Renovierung (Mai 2025):**
  - Echtholzparkett in Wohnbereichen für eine warme, wohnliche Atmosphäre
  - Modern geflieste Bereiche in Vorraum, Bad und Küche
- **Moderne Gasetagenheizung:** Effiziente Wärmeversorgung, einfache Bedienbarkeit
- **Komfortables Badezimmer:**
  - Großzügig gestaltet mit Dusche
  - mit WC
  - Moderner Waschtisch
  - Praktischer Handtuchheizkörper
- **Separate Küche:** Bereits vorhanden und funktional ausgestattet

Diese Wohnung besticht durch ihren Top-Zustand, die verkehrsberuhigte Umgebung und die perfekte öffentliche Anbindung. Sie vermittelt durch den Albaucharme ein heimeliges Wohngefühl - sichern Sie sich jetzt diese Albauperle in einer der begehrtesten Lagen Wiens!

## **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

## **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Kaufpreis: EUR 179.490,- (Verhandlungsbasis!)**

**Betriebskosten pro Monat: EUR 129,88**

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdata stellen.

---

## **Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADETZKY, MA**

? Mobil.: [+43 680 24 60 986](#)

? E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap