

Altbau mit Charme und Substanz – 2,5-Zimmer-Wohnung



Objektnummer: 6197

Eine Immobilie von Fermoso Immobilien treuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	69,98 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 126,97 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,43
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Dean Banovic

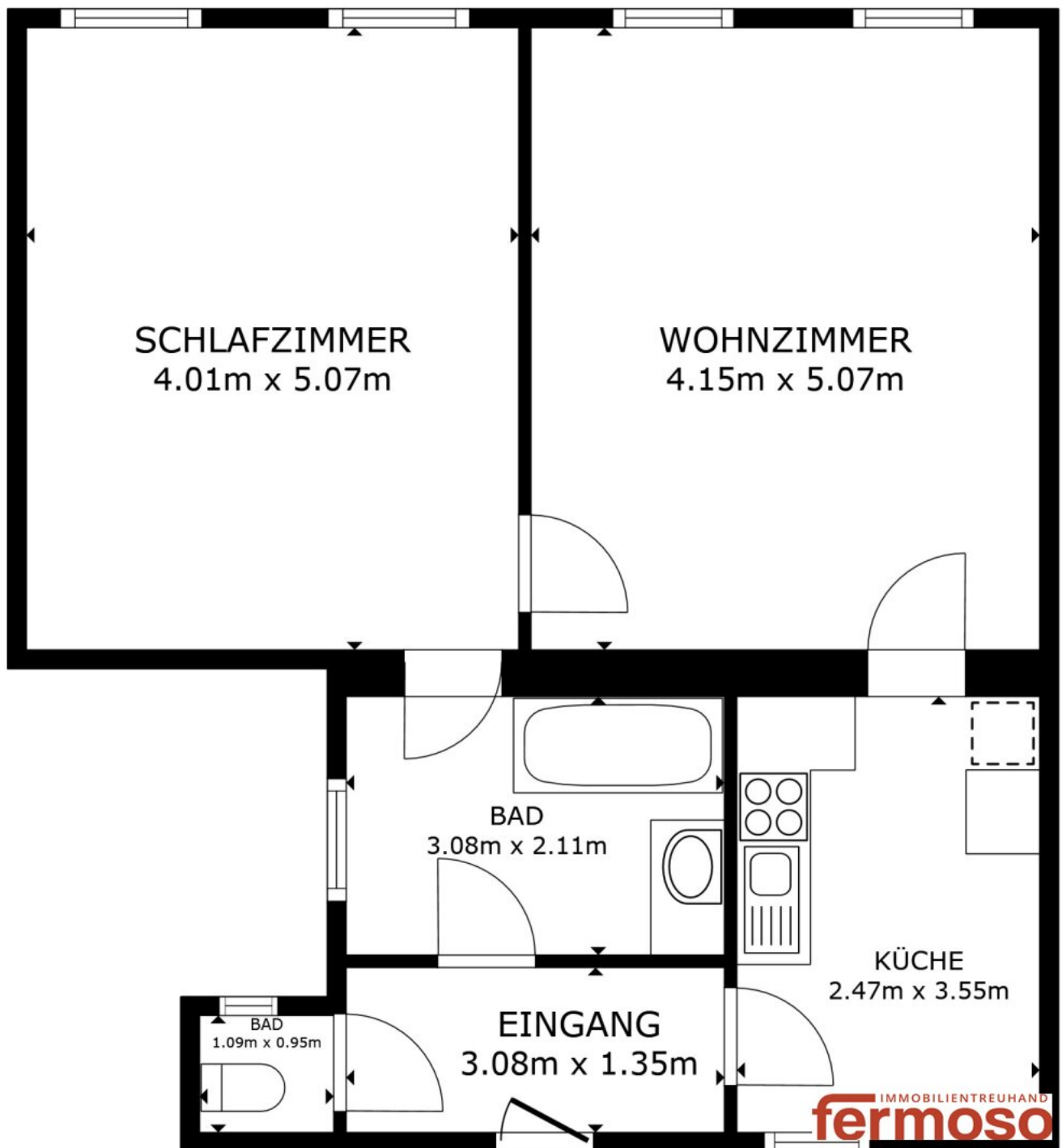
Fermoso Immobilienreuehand GmbH
Erdbergstraße 52-60 / Stiege 3 / Top 10
1030 Wien

T +43 676 9261 529
H +43 676 9261 529









Objektbeschreibung

Liebe Interessentin! Lieber Interessent!

Willkommen in dieser charmanten **2,5-Zimmer-Altbauwohnung** in der **Benedikt-Schellinger-Gasse** im 15. Wiener Gemeindebezirk. Auf knapp **70 m²** Wohnfläche bietet diese Wohnung alles, was das Herz von Altbau-Liebhaber:innen höherschlagen lässt: hohe Räume, klassische Parkettböden, modernisierte Fenster und eine durchdachte Raumaufteilung – ideal für Singles, Paare oder alle, die Wohnen mit Charakter suchen.

Die wichtigsten Eckdaten:

- **Wohnfläche:** ca. 69,98 m²
- **Etage:** 3. Stock (kein Lift)
- **Zimmer:** 2 große Räume + Kabinett / separate Küche
- **Heizung:** Gas-Zentralheizung (Junkers-Therme, gewartet vor 2 Jahren)
- **Betriebskosten:** ca. 150 € / Monat

Ausstattung & Highlights:

- **Großzügiger Wohn- & Schlafbereich** mit echtem Parkett
- **Separate Küche** mit **Gasherd**, **Geschirrspüler** und **Kühlschrank**
- **Fliesenbad** mit **Acryl-Badewanne (erneuert 2019)** und **Waschmaschinenanschluss**
- **WC separat**, mit **neuem Fenster**
- **Neue Fenster** in der gesamten Wohnung sorgen für gute Energieeffizienz
- Gepflegter Zustand mit viel Potential zur persönlichen Gestaltung

Lage & Umgebung – Urban, lebendig und gut angebunden

Die **Benedikt-Schellinger-Gasse** liegt in einer ruhigen Seitengasse im **aufstrebenden 15.**

Bezirk (Rudolfsheim-Fünfhaus) – zwischen traditionellem Wiener Grätzl und modernem Stadtleben.

? **Top-Anbindung:** U-Bahn (U6 Gumpendorfer Straße), Straßenbahnlinien 6 & 18 sowie zahlreiche Busverbindungen

?? **Einkaufen:** Supermärkte, Drogerien, Bäckereien und Wochenmärkte in unmittelbarer Nähe

? **Kultur & Freizeit:** Schwendermarkt, Stadthalle, Lugner City, Technisches Museum, Schloss Schönbrunn – alles gut erreichbar

? **Erholung:** Nahegelegene Parks und Grünflächen für Spaziergänge und Ausgleich

Fazit:

Diese Wohnung bietet eine gelungene Kombination aus **klassischem Altbauflair, funktionaler Ausstattung** und einer **urbanen Lage** mit starkem Entwicklungspotenzial. Ideal als Hauptwohnsitz oder auch als Anlage.

? **24 Stunden erreichbar:** +43 676 926 15 29

? **E-Mail:** db@fermoso.at

Ich freue mich auf Ihre Anfrage und eine persönliche Besichtigung!

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://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de) - <https://fermoso-immobilientreuhand.service.immo/registrieren/de>

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap