

**PROVISIONSFREI - RUHIGE DG-WOHNUNG IN  
GENERALSANIERTEM ALTBAU NAHE U3**



**Objektnummer: 1693/196**

**Eine Immobilie von ICONIA GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	74,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,97
<b>Kaufpreis:</b>	590.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	164,56 €
<b>USt.:</b>	16,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

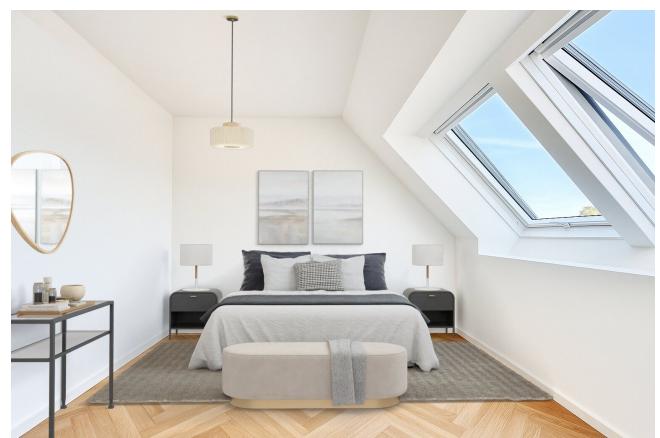
Provision bezahlt der Abgeber.

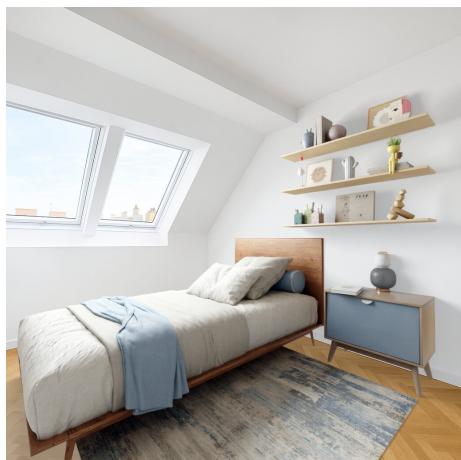
## Ihr Ansprechpartner



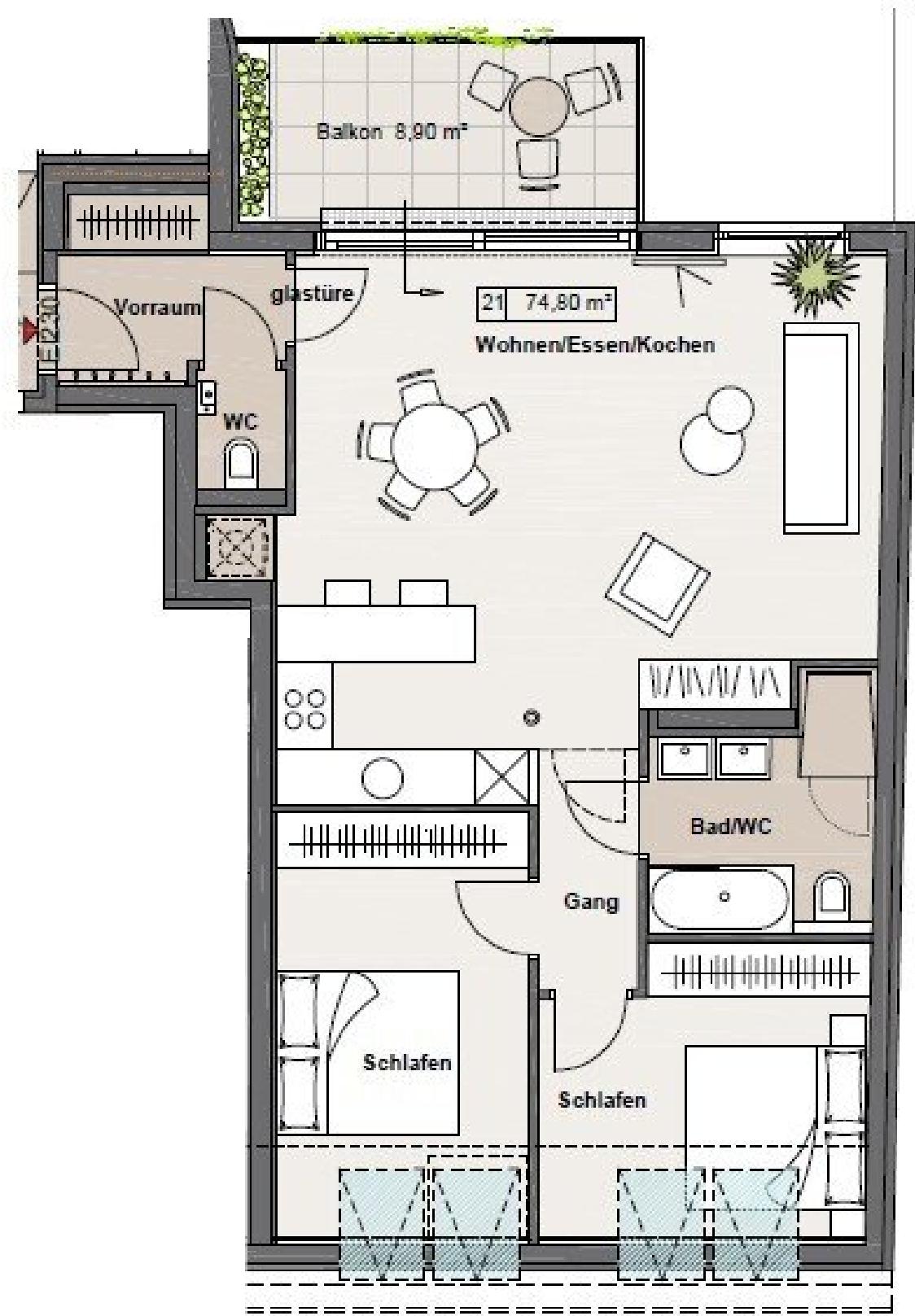
**Clemens Gamlich**

ICONIA GmbH  
Kärntner Ring 10 / 2a  
1010 Wien









# Objektbeschreibung

## EIGENER GESTALTUNGSSPIELRAUM - FERTIGSTELLUNG DURCH DEN BAUTRÄGER - AUSGEZEICHNETE DACHDÄMMUNG

Diese moderne DG-Wohnung liegt im **1. Dachgeschoß eines Gründerzeithauses**, das **2025 komplett generalsaniert** wurde. Die Wohnung befindet sich **aktuell noch im Rohbau (voraussichtliche Fertigstellung November 2025)** aber **individuelle Wünsche** können noch zu einem gewissen Grad berücksichtigt werden (z.B.: 3 oder 4 Zimmer, Parkett, Fliesen usw.)

Die Wohnung besticht durch die **lichtdurchfluteten Räume**, den **niedrigen Energieverbrauch**, die **hochwertige Ausstattung**, die **perfekte Raumaufteilung** sowie die **hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung samt Nahversorgung**. So erreichen Sie in nur wenigen **Gehminuten** die U-Bahn-Linie U3 Johnstraße, die **Straßenbahn-Linien 9 und 49** sowie die **Autobus-Linie 10A und 12A**

**Die 3 Zimmer-Wohnung erstreckt sich auf ca. 75m<sup>2</sup> + ca. 9m<sup>2</sup> Balkon und gliedert sich wie folgt:**

- Vorraum
- separates WC
- 1x Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon (ca. 9m<sup>2</sup>)
- 1x Zimmer (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer)
- 1x Schlafzimmer
- Bad mit Wanne, Dusche und WC
- separates WC mit Waschbecken

#### **4-Zimmer Variante möglich:**

- Vorraum
- separates WC
- 1x Wohn-/Esszimmer mit Zugang zum Balkon (ca. 9m<sup>2</sup>)
- 1x hofseitiges Zimmer (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer)
- 1x Zimmer (Kinder-, Arbeits-, Gästezimmer)
- 1x Schlafzimmer
- Bad mit Wanne, Dusche und WC
- separates WC mit Waschbecken

#### **Nach Fertigstellung soll die Wohnung folgende Ausstattung aufweisen:**

- Eichenparkett
- Außenbeschattung (elektrische Rollos, Markisen)
- integrierte Fußbodenheizung

- moderne dreifachverglaste Fenster
- hochwertige Fliesen in Bad und WC
- Handtuchheizkörper
- Klimaanlage
- einbruchshemmende Sicherheitstür mit Mehrfachverriegelung
- Video-Gegensprechanlage

#### Weitere Annehmlichkeiten:

- Ein **Kinder- bzw. Fahrradabstellraum**
- Das Haus wird mittels **Fernwärme** geheizt.
- Der Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet.

#### Kosten:

- KP: EUR 590.000,-

- monatliche BK inkl. USt.: **EUR 181,02**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 14,96**
- **GESAMT: EUR 195,98**
- **KEINE Provision**

#### **Kontakt:**

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter [clemens.gamlich@iconia.at](mailto:clemens.gamlich@iconia.at).

Weitere Objekte auf: [www.iconia.at](http://www.iconia.at)

#### **Haftungsausschluss:**

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten.

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 <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**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