

**Helle 3-Zimmer Wohnung mit ausgezeichnetem Grundriss
+ Loggia im 3. Liftstock! Sehr ruhige Innenhoflage + TOP
Infrastruktur!**



Loggia

Objektnummer: 5630/405

Eine Immobilie von Mimaz Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1973
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	73,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 108,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	285.000,00 €
Betriebskosten:	175,42 €
USt.:	19,53 €
Provisionsangabe:	

8.550,00 €

Ihr Ansprechpartner

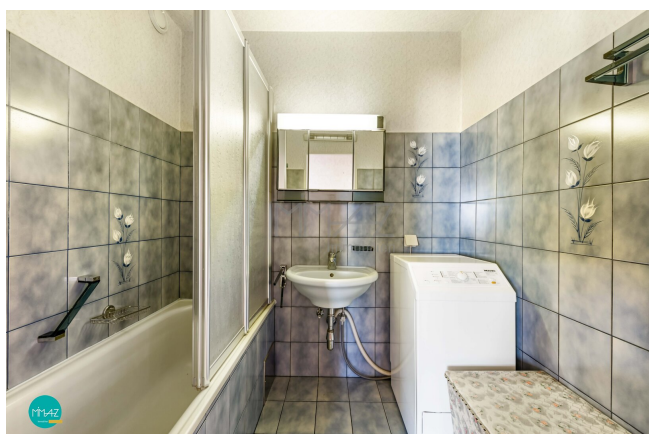


Mag. Michaela Mazakarini

MIMAZ Immobilien e.U.
Leegasse 7
1140 Wien











Objektbeschreibung

IDEALE RAUMAUFTEILUNG • 3 ZENTRAL BEGEHBARE ZIMMER

MIT LOGGIA UND EINZELGARAGE (OPTIONAL) • ANLAGE ODER EIGENNUTZUNG

In einer **ruhigen Seitengasse** der äußeren Mariahilferstraße **nahe Westbahnhof** gelangt diese **helle 3-Zimmer Wohnung mit Loggia** zum unmittelbaren Verkauf.

Die Wohnung überzeugt durch einen **durchdachten Grundriss** mit **getrennt begehbaren Zimmern** und einer **praktischen Raumaufteilung**. Die **südwestliche Ausrichtung** in den **ruhigen Innenhof** sorgt für eine **angenehme Lichtstimmung** und ein **freundliches Wohnambiente**. Gewinnen Sie gleich einen ersten, unverwechselbaren Eindruck mit diesem virtuellen [Rundgang!](#)

Über das einladende Entree dieser **gepflegten Wohnhausanlage** erreicht man die Wohnung im **3. Stock barrierefrei** bequem mit dem Lift.

Die **Raumaufteilung** gliedert sich wie folgt:

- Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia
- Zwei ruhige Schlafzimmer
- Separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne
- Separate Toilette
- Vorraum und Flur mit Stauraum

Die Wohnung wird **möbliert** verkauft und präsentiert sich im **gepflegten**, aber **modernisierungs-/ renovierungsbedürftigen** Zustand.

Beheizt wird die Anlage mittels **Fernwärme**, die Heizkosten sind derzeit mit €89,83 + 20% Ust. und das Warmwasser mit €53,90 + 10% Ust. vorgeschrieben.

Alle Fenster und die Loggiatüre verfügen über eine **2-fach Verglasung**. Ein **Kellerabteil** ist der Wohnung zugeordnet. Allen Bewohnern der Anlage steht zusätzlich eine Waschküche zur Verfügung.

Optional kann auch ein **Garagenplatz** (Einzelgarage) um **€25.000,-** in der Anlage erworben werden. Die monatliche Vorschreibung für die Garage beträgt derzeit brutto €41,58.

Laut Auskunft der Hausverwaltung können Anleger im Falle einer Vermietung von einem freien Mietzins ausgehen.

Habe ich Ihr Interesse geweckt? Ich freue mich auf Ihre Anfragen!

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche Doppelmaklertätigkeit hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre vollständigen Kontaktdaten:

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer
- E-Mail Adresse

Bei näherem Kaufinteresse stelle ich zusätzlich gerne folgende Dokumente zur Verfügung:

- Grundbuchsauszug
- Wohnungseigentumsvertrag
- Nutzwertgutachten
- Jahresabrechnung 2023

- Monatliche Vorschreibung
- Originalpläne
- Energieausweis
- Protokoll der letzten Eigentümerversammlung

SIE MÖCHTEN DIESE IMMOBILIE, DIE EIN DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD, KAUFEN? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG! GERNE STEHE ICH BERATEND ZUR SEITE!

DATEN IM ÜBERBLICK:

- Wohnnutzfläche ca. 73m²
- Südwest-Loggia ca. 4,50m²
- 3 zentral begehbare Zimmer
- Sep. Küche
- Bad mit Wanne
- Sep. Toilette
- Fernwärme
- Ruhige Lage in Innenhof

- Kellerabteil
- Garagenbox optional €25.000,-
- Ab sofort beziehbar

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

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