

## **2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Kellerabteil in 1150 Wien**



**Objektnummer: 7939/2300162178**

**Eine Immobilie von Immo-Company Haas & Urban Immobilien  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	2014
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	46,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,97 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 25,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 53,60
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	92,58 €
<b>USt.:</b>	11,25 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

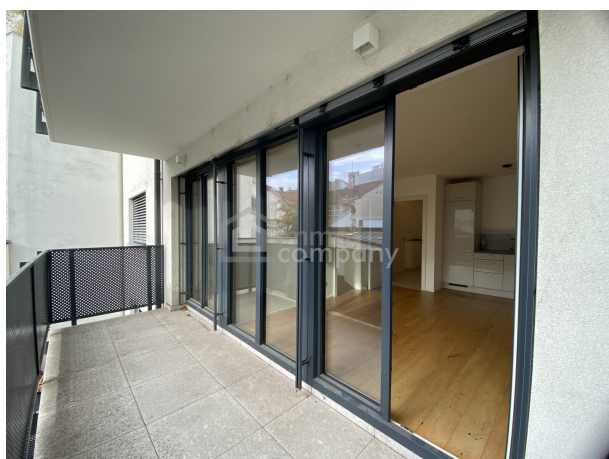


**Monika Renner**

Immo-Company Haas & Urban Immobilien GmbH  
Steinabrücklerstraße 44









Wir verkaufen / vermieten  
gerne auch Ihre Immobilie!

Kompetente Vermittlung  
in Ihrer Region

Gutschein für eine gratis Marktwerteinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.



---



Website






---

Unser Partner für Schwimmbäder, Saunen und Outdoorküchen: [www.pool-oase.at](http://www.pool-oase.at)

## Objektbeschreibung

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 46m<sup>2</sup> und zwei lichtdurchfluteten Zimmern ist diese Immobilie perfekt für Singles, Paare oder als lukrative Investition.

Die **2-Zimmer WOHNUNG** mit einem ca. 7,88 m<sup>2</sup> großen **BALKON** besteht aus:

- Vorzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss
- Toilette mit Handwaschbecken
- Wohn-Küche mit Zugang zum Balkon. Die Küche mit allen Geräten ausgestattet.
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

**Böden + Heizung:** Parkettboden im Wohn- und Schlafzimmer, Fliesen im Badezimmer, Toilette und Vorzimmer. Alle Räume werden über eine Fußbodenheizung beheizt. Der Verteiler befindet sich im Vorzimmer.

Der **Balkon** in südwestlicher Ausrichtung lädt dazu ein, die Abendsonne zu genießen und ist in den Innenhof ausgerichtet – ein idealer Ort zum Entspannen nach einem langen Tag.

Ein **Kellerabteil** welcher mit dem Lift erreichbar ist rundet diese Wohnung ab.

Die Wohnung wird geräumt übergeben.

Allgemeine Flächen:

Personenaufzug, Kinderspielplatz, Kinderwagen-/Fahrradabstellplatz

**Monatliche KOSTEN:**

- Betriebskosten inkl. USt: EUR 101,84

- Betriebskosten Lift inkl. USt: EUR 21,88
- Reparaturrücklage: EUR 40,64
- Reparaturrücklage Lift: EUR 4,45

## **INFRASTRUKTUR:**

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Ob Bus, U-Bahn, Straßenbahn oder Bahnhof – hier sind Sie stets gut angebunden und gelangen schnell und unkompliziert in die Wiener Innenstadt oder zu den umliegenden Stadtteilen.

- 100 m Bushaltestelle 12A
- 600 m Wirtschaftsakademie Wien
- 750 m zum Westbahnhof (U-Bahnstation, Straßenbahn sowie Bahnhof mit Regionalzug und Fernverbindungen)
- 750 m Einkaufsstraße Untere Mariahilfer Straße
- 5 km Universität Wien

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Zuhause, in dem Sie sich rundum wohlfühlen können.

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.

**Nutzen Sie die einmalige Gelegenheit, diese Immobilie zu besichtigen – sehen und erleben ist sehr viel eindrucksvoller!**

**Eine Besichtigung ist kostenfrei und unverbindlich, und gibt Ihnen einen unverfälschten Eindruck von der Immobilie.**

**Gerne unterstütze ich Sie auch bei der Finanzierung sowie beim Verkauf/Vermietung Ihrer Immobilie.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

### **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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap