

**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 Marktwertesinschätzung im Wert von € 360,-  
Gutschein für einen gratis 360° Rundgang im Wert von € 480,-  
Nähtere Informationen dazu finden Sie auf unserer Website.

---

    
Website



---

Unser Partner für Schwimmäder, 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