

## Charmante Garconniere, Nähe Meiselmarkt



**Objektnummer: 5052**

**Eine Immobilie von Lifestyle Properties**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1936
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	37,14 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 151,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,82
<b>Kaufpreis:</b>	163.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Marie-Louise Eisenburger

IM Lifestyle Properties GmbH  
Stock-im-Eisen-Platz 3/26  
1010 Wien

T +43 1 512 14 84  
H +43 676 6059800

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









A4 | M 1:100 0 5

## Objektbeschreibung

*Im Falle der Notwendigkeit einer Fremdfinanzierung Ihrer Wunschimmobilie ermittelt unser Wohnbau-Finanzierungsexperte gerne die optimale Finanzierungslösung und findet das passende Zins- und Konditionsangebot für Sie. Er vergleicht die aktuellen Angebote aller relevanten Banken und Bausparkassen. Der Angebotsvergleich kann aus einem Portfolio von über 120 Banken erfolgen. Das Erstgespräch ist für Sie kostenfrei und unverbindlich, gerne auch bei Ihnen vor Ort. So sparen Sie Ihre wertvolle Zeit und erhalten eine professionelle und unabhängige Finanzierungslösung vom Spezialisten. Sprechen Sie uns wegen eines Termins gerne an!*

Zum Verkauf gelangt eine schöne Garconniere im 15. Wiener Gemeindebezirk.

Sie befindet verfügt über ca. 37 m<sup>2</sup> und befindet sich im 3. Stock eines im Jahr 1936 erbauten Altbaus, welcher zwei Stiegen mit insgesamt 28 Wohneinheiten umfasst.

Die Wohnung gliedert sich in einen Vorraum, einen Wohn- Schlafrum, eine Küche, ein Badezimmer und ein separates WC.

Sie betreten die Wohnung und befinden sich im Vorraum. Gerade durch gelangen Sie in den Wohn- Schlafrum. Des Weiteren gelangen Sie vom Vorraum in die voll ausgestattete Küche und in das Bad. Dieses ist mit einer Dusche und einem Waschbecken ausgestattet. Das separate WC ist auch vom Vorraum erreichbar.

Die Wohnräume sind mit einem Parkettboden ausgestattet und die Nassräume sind verflies.

in der Liegenschaft sind 27 Wohnungen derzeit sofort bezugsfrei, während eine Einheit unbefristet vermietet ist. Die Wohnungen weisen Wohnflächen zwischen ca. 34 m<sup>2</sup> und 66 m<sup>2</sup> auf und überzeugen durch ihre durchdachten, kompakten Grundrisse. Einige Einheiten verfügen über offene Wohn-/Essbereiche und andere über separate Küchen. Die Vielfalt an Größen und Raumaufteilungen schafft attraktives Potenzial für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse. Das Gebäude befindet sich in einem soliden und gepflegten Zustand, die allgemeine Bausubstanz ist gut erhalten.

Die Infrastruktur ist optimal, die Nähe zum Meiselmarkt und zur Hütteldorfer Straße bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Einrichtungen, Parkanlagen und Geschäfte für den täglichen Bedarf. Die U3-Station Johnstraße und die Buslinie 10A sind auch schnell erreichbar. Das Schloss Schönbrunn mit der traumhaften Parkanlage bietet einen perfekten Rückzugsort, welchen Sie in nur ca. 15 Minuten erreichen können.

Die Vertragerrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Drachsler Linzer,

1060 Wien, Mariahilfer Straße 103. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. USt. und Barauslagen. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt. und Barauslagen. Die Beglaubigung sowie allfällige temporäre Gebührenbemessungen sind bereits in den oben angeführten Kosten inkludiert.

Überzeugen Sie sich selbst von dieser Immobilie.

Für Besichtigungen und nähere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung!

Frau Marie-Louise Eisenburger

national - Tel: [0676 605 9800](tel:06766059800)

international - Tel.: [+43 676 605 9800](tel:+436766059800)

e-mail: [eisenburger@lifestyle-properties.at](mailto:eisenburger@lifestyle-properties.at)

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap