

# **Exklusives Immobilienpaket: Vollsanierte Wohnung & Zweigeschossiges Nebengebäude im Herzen des 15. Bezirks**



Haus

**Objektnummer: 1684/194**

**Eine Immobilie von RK Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 114,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,93
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.916,67 €
<b>Betriebskosten:</b>	219,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Dr. Alexander Predein

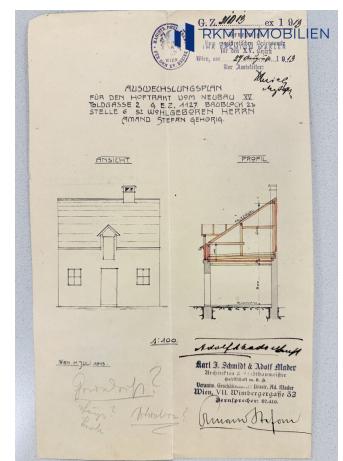
RKM Immobilien  
Charasgasse 6  
1030 Wien

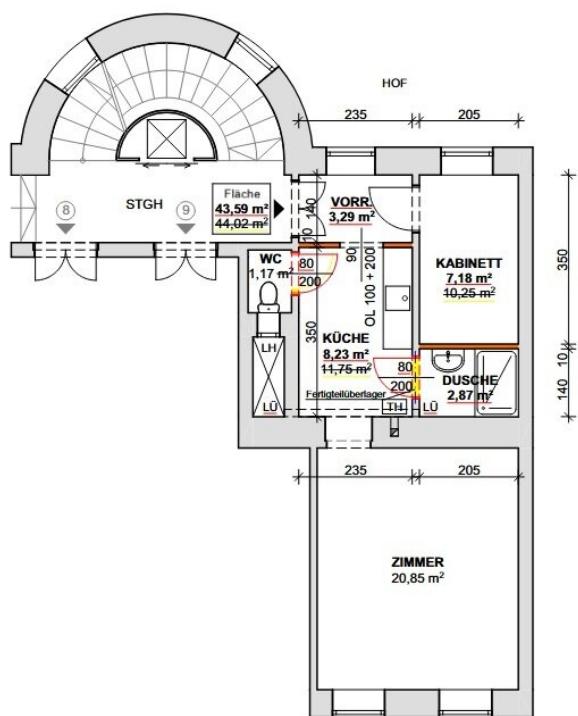
T +43 660 740 60 24

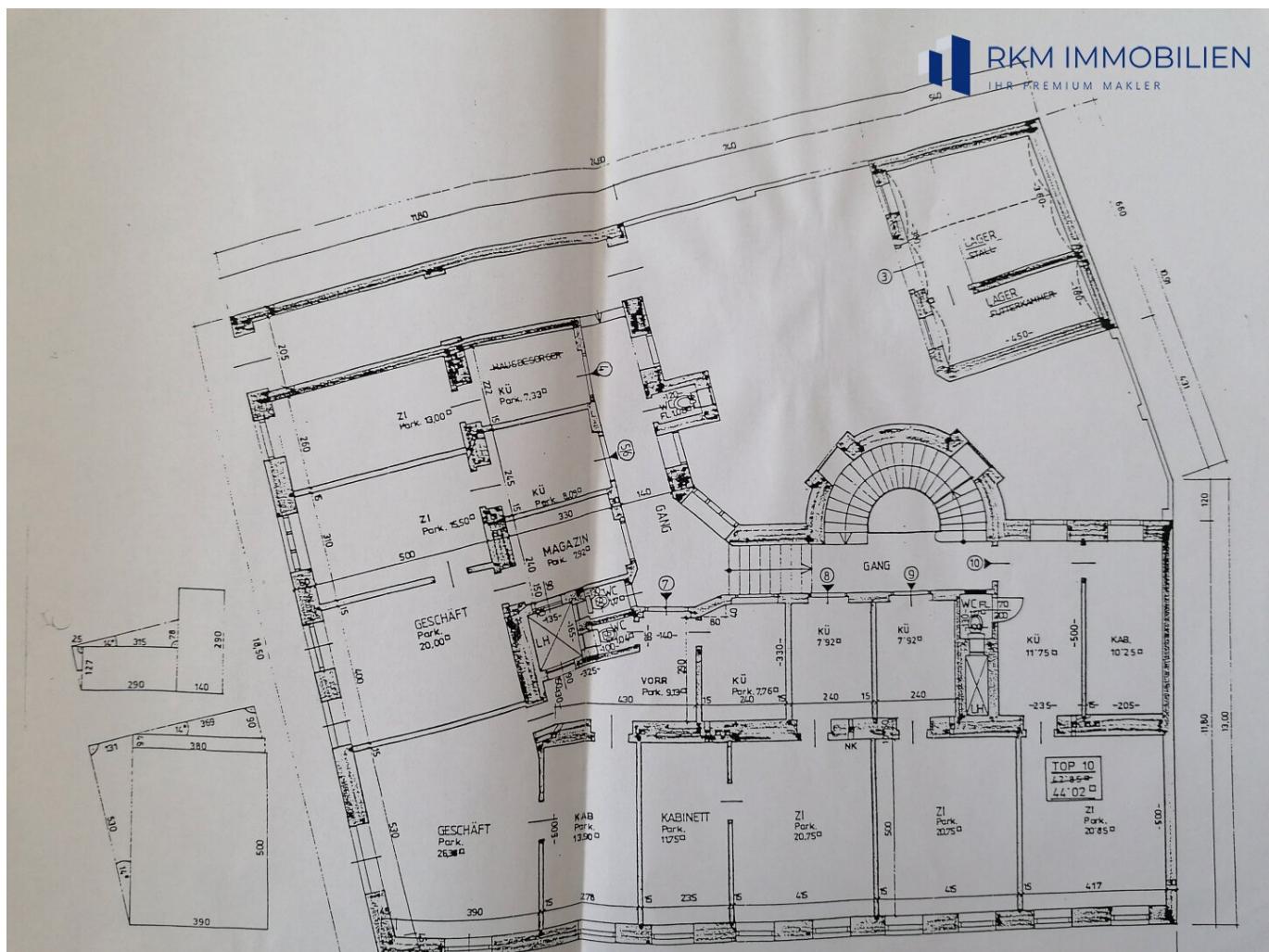












# Objektbeschreibung

## Lage:

Dieses außergewöhnliche Immobilienpaket befindet sich im attraktiven 15. Wiener Bezirk – zentral, ruhig und optimal angebunden. Die U-Bahnlinie U3 ist fußläufig erreichbar, Busstationen liegen nur wenige Schritte entfernt. In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles, was das urbane Leben bequem macht: Supermärkte, Boutiquen, Märkte, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie Ärzte und Apotheken.

## Wohnung – exklusiv & hochwertig:

Die **2-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche ca. 44 m<sup>2</sup> befindet sich im Hochparterre eines klassischen Wiener **Altbaus**, sie vereint historischen Charme mit modernster Ausstattung. Hohe Decken, ausgewogene Raumproportionen und ein kunstvoll gestalteter Fassadenstil verleihen der Wohnung eine elegante und zeitlose Atmosphäre.

- **Wohnfläche:** großzügiges Wohnzimmer, Schlafzimmer
- **Küche:** voll ausgestattete Einbauküche mit hochwertigen Elektrogeräten
- **Sanitär:** modernes Badezimmer mit Dusche, separates WC mit Waschbecken
- **Extras:** Kellerabteil, Sicherheits-Haustür, Mehrfachverglasung für Ruhe und Wärme

Hochwertige Materialien wie **Naturparkett** und **Keramikfliesen** unterstreichen den exklusiven Charakter. Die Fensterhöhe im Hochparterre bietet sowohl bequemen Zugang als auch Privatsphäre und Unabhängigkeit von Straßenaktivitäten.

## Nebengebäude – flexibles Nutzungspotential:

Direkt im Innenhof, unterhalb der Wohnung, befindet sich ein **freistehendes zweigeschossiges Gebäude** mit je ca. **26 m<sup>2</sup> pro Etage**. Aktuell wird es als Lager genutzt, bietet jedoch nach Genehmigung vielfältige Nutzungsmöglichkeiten:

- Atelier oder Künstlerstudio
- Büro oder Coworking-Space

- Werkstatt oder kreative Produktionsräume

### **Investitions-Highlight:**

Dieses Paket ist **einzigartig auf dem Markt**: eine voll ausgestattete Altbauwohnung verbunden mit einem eigenständigen Gebäude im Innenhof – perfekt für private Nutzung oder als lukrative Investitionsmöglichkeit.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins!

Hinweis: Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich zusammengestellt. Dennoch können Abweichungen nicht ausgeschlossen werden. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben wird keine Haftung übernommen. Maßgeblich sind ausschließlich die vertraglich festgehaltenen Vereinbarungen.

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