

**Perfekt geschnitten: Frisch sanierte 3-Zimmerwohnung in
bester Lage in 1150 Wien**



Küche

Objektnummer: 1609/46342

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 94,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	162,27 €
USt.:	21,87 €
Provisionsangabe:	

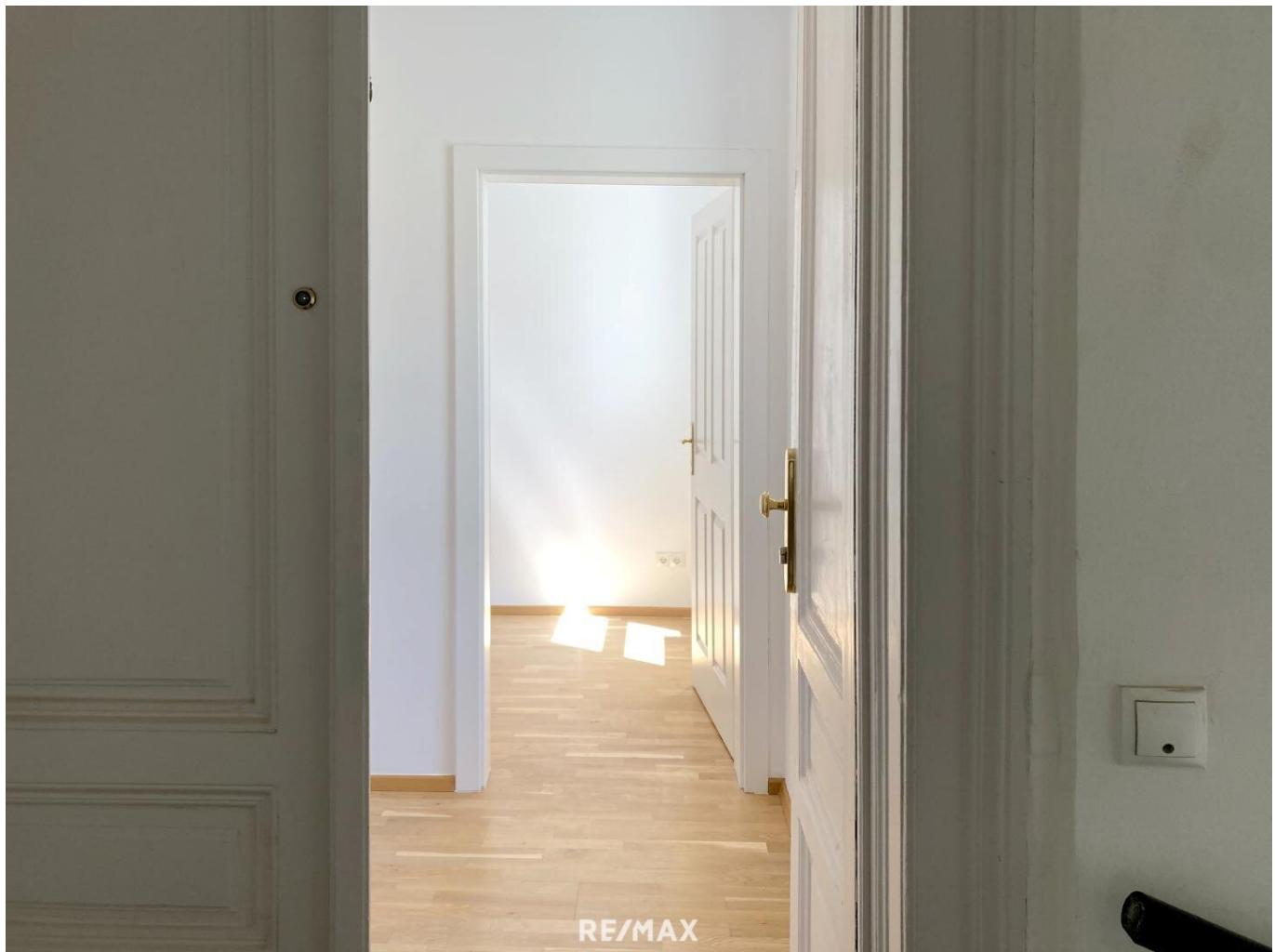
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

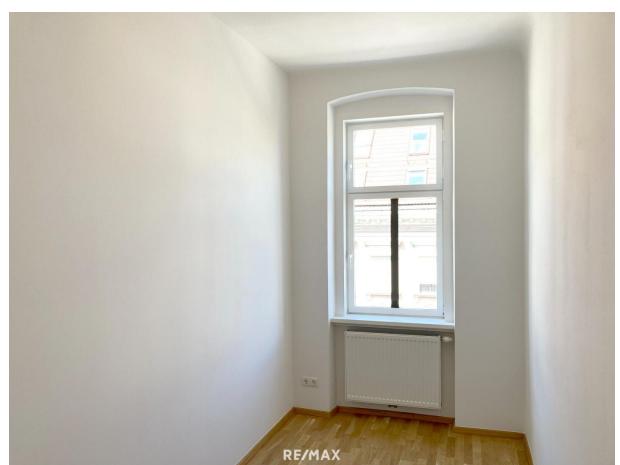
Ihr Ansprechpartner



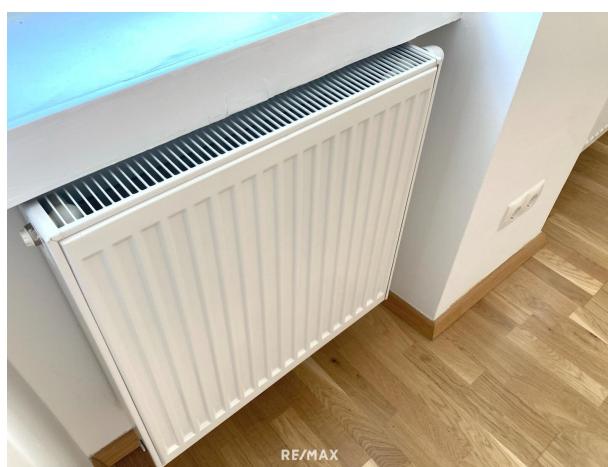
Lisa Weber

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9
1130 Wien

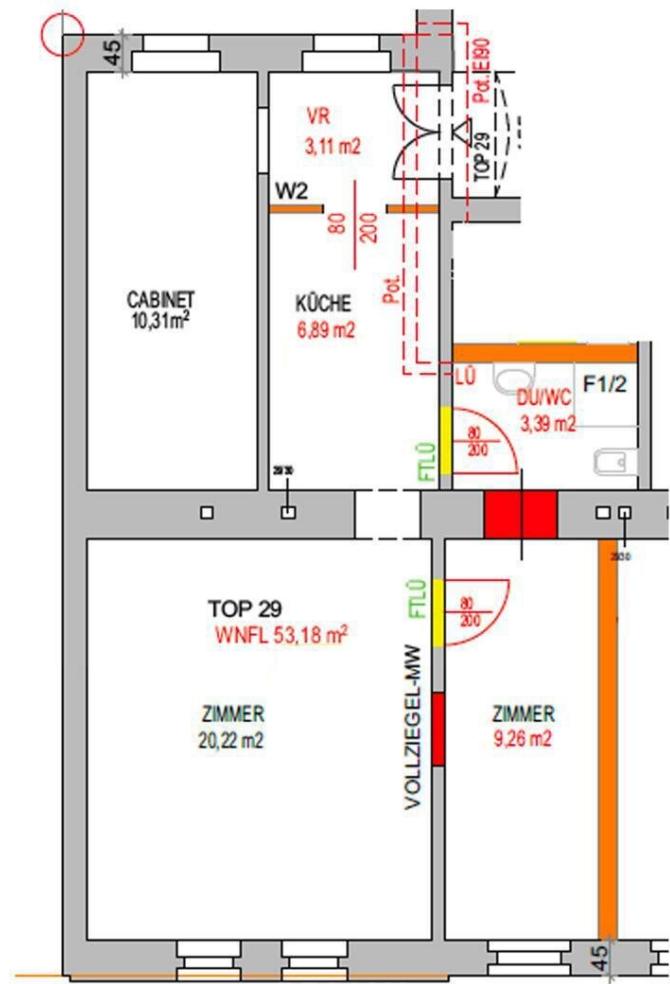












Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete Wohnung befindet sich in einem gepflegten Gebäude in der Hüttdorferstraße 109 und besticht durch ihre praktische Raumaufteilung und moderne Ausstattung. Sie eignet sich ideal für Singles, Paare oder kleine Familien, die eine gut angebundene und moderne Wohnung in einer Gegend mit perfekter Infrastruktur suchen. Die funktionale Raumaufteilung und der neuwertige Zustand machen sie zu einem attraktiven Wohnobjekt.

Wohnungsdetails:

- Wohnfläche: Ca. 53 m²
- Zimmer: 3
- Lage: 1150 Wien, Hüttdorferstraße 109
- Etage: 3, barrierefrei erreichbar

Raumaufteilung (gemäß Grundriss):

- Vorraum (VR): 3,11 m²
- Küche: 6,89 m²
- Zimmer 1: 20,22 m²
- Zimmer 2: 9,26 m²
- Duschbad/WC: 3,39 m²
- Kabinett: 10,31 m²

Ausstattung:

- Boden: Hochwertiger Echtholz-Parkettboden in allen Wohnbereichen.
- Fenster: Moderne, große Fenster, die für viel Tageslicht sorgen.
- Türen: Weiße Kassettentüren, die den Altbaucharme unterstreichen.
- Küche: Eine neuwertige Einbauküche mit Hochglanzfronten, Cerankochfeld, Backofen und Dunstabzugshaube ist vorhanden.
- Badezimmer: Das gefliest Duschbad verfügt über eine bodengleiche Dusche, ein WC und ein Waschbecken.
- Heizung: Die Beheizung erfolgt mittels einer modernen Gasetagenheizung (WOLF Gerät).

Lage und Infrastruktur:

Die Hüttdorferstraße ist eine belebte Straße mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Supermärkte, die den täglichen Bedarf decken. Die Nähe zur U-Bahn (U3) und verschiedenen Straßenbahnlinien ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit des Stadtzentrums und anderer Stadtteile.

Egal ob Sie mit öffentlichen Verkehrsmitteln unterwegs sind oder schnell die Stadt verlassen möchten – die Anbindung ist optimal.

U-Bahn: Die U-Bahn-Linie U3 mit der Station Meiselmarkt ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine direkte Verbindung in das Stadtzentrum (Stephansplatz, Westbahnhof) und zu wichtigen Knotenpunkten.

S-Bahn: Die S45 ist ebenfalls gut erreichbar und ermöglicht schnelle Verbindungen in die äußeren Bezirke und ins Umland.

Straßenbahnen und Busse: Zahlreiche Straßenbahn- (Linien 10, 49, 60) und Buslinien in unmittelbarer Nähe ergänzen das Angebot und gewährleisten eine flächendeckende Erreichbarkeit Wiens. Die Lage ermöglicht ein komfortables Leben ohne die Notwendigkeit eines eigenen PKWs.

Einkaufsmöglichkeiten: Der bekannte Meiselmarkt bietet eine Fülle an frischen Lebensmitteln, regionalen Spezialitäten und internationalen Delikatessen. Ergänzt wird das Angebot durch Supermärkte (z.B. Erospar), Bäckereien und diverse Fachgeschäfte, die den täglichen Bedarf decken.

Gastronomie und Freizeit: Zahlreiche Restaurants, Cafés und kleine Lokale laden zum Verweilen und Genießen ein. Die Gegend bietet vielfältige Möglichkeiten, den Feierabend oder das Wochenende zu gestalten.

Dienstleistungen: Banken, Postämter, Apotheken und Ärzte sind in direkter Umgebung vorhanden und bequem erreichbar.

Schulen und Kindergärten: Mehrere Bildungseinrichtungen für alle Altersstufen, von Kindergärten bis zu höheren Schulen, befinden sich in fußläufiger oder kurzer Fahrdistanz.

Medizinische Versorgung: Die Nähe zu Ärzten, Apotheken, Kliniken und Krankenhäusern sichert eine umfassende Gesundheitsversorgung.

RECHTLICHE HINWEISE

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich

nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäfts fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.

Die Angaben beruhen teilweise auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr! Es wird auf ein bestehendes Naheverhältnis zum Verkäufer hingewiesen.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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