

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung
& Lift | Ruhige Lage mit Top-Anbindung | Nähe U3
JOHNSTRASSE**



Objektnummer: 4882

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1929
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 71,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	259.800,00 €
Betriebskosten:	107,80 €
USt.:	12,35 €
Provisionsangabe:	

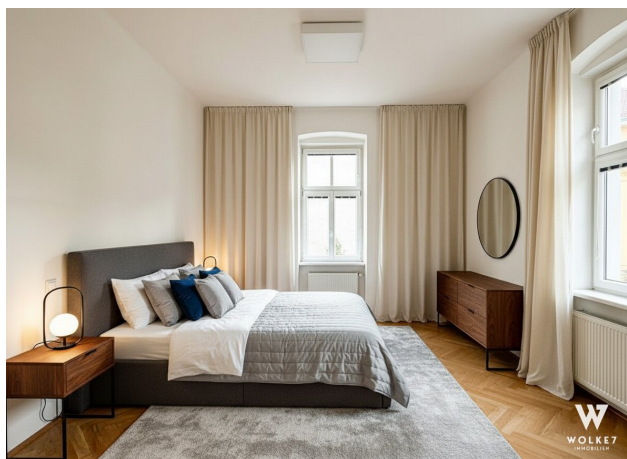
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nora Ismail, B.A.

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG
Billrothstraße 31/18
1190 Wien







Objektbeschreibung

Diese gepflegte Wohnung im **2. Obergeschoss** eines Mehrparteienhauses überzeugt durch ihren **durchdachten Grundriss**, die **moderne Ausstattung** und die **angenehm ruhige Lage** – ideal für Singles oder Paare, die Wert auf Komfort und Raumgefühl legen.

Auf rund **58 m² Wohnfläche** erwarten Sie ein **großzügiges Wohnzimmer**, ein **helles Schlafzimmer**, eine **separate Küche** sowie ein **neu saniertes, modernes Badezimmer mit Dusche und WC**. Edle **Parkettböden**, stilvolle **Fliesen** und die helle Gestaltung schaffen eine einladende Wohnatmosphäre.

Ein **praktischer Abstellraum** in der Wohnung sorgt für zusätzlichen Stauraum, während der **Lift im Haus** den Alltag besonders angenehm macht.

Ausstattung & Highlights:

- Ca. **58 m² Wohnfläche**
- Großes, helles Wohnzimmer
- Geräumiges Schlafzimmer
- Separate, moderne Küche
- Neues Badezimmer mit Dusche & WC
- Abstellraum in der Wohnung
- Lift im Haus
- Hochwertige Böden: Parkett & Fliesen
- Sockelsanierung 2010

- **Ruhige Lage mit sehr guter Infrastruktur & öffentlicher Anbindung** (U-Bahn, Straßenbahn, Bus in Gelnähe)

Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Wohnung auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen.

*Unser Partner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und sichert Ihnen **Top-Konditionen** – **ohne Zusatzkosten**.*

Kaufpreis: € 259.800,-

Ablöse: 5.000,-

Provision: 3 % des Kaufpreises + 20 % USt. (nur im Erfolgsfall fällig)

Betriebskosten (inkl. Rücklagen & USt.): € 197,34

Heizkosten (inkl. USt.): € 183,29 (werden über die mtl. BK-Vorschreibung verrechnet)

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

Mobil: [+43 676 502 88 24](tel:+436765028824)

E-Mail: n.ismail@w7.immo

****Alle Angaben basieren auf Informationen der Eigentümer bzw. Hausverwaltung. Änderungen & Irrtümer vorbehalten.****

*****Hinweis zur Darstellung der Immobilie*****

Einige der dargestellten Fotos wurden mittels künstlicher Intelligenz virtuell gestaged und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird

ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert.

Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

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 <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap