

## Helle 1-Zimmer-Wohnung bei U3 Johnstraße | Komplett Renoviert | Ruhige Lage



**Objektnummer: 4397**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1891
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 137,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,37
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	65,09 €
<b>USt.:</b>	7,19 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexander Radetzky, MA**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien







# Objektbeschreibung

## Charmante Altbauwohnung – kompakt, effizient und vollständig renoviert

Diese rund 28,4 m<sup>2</sup> große Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau und bietet eine durchdachte Raumaufteilung für einen 1-Personenhaushalt. Die Renovierung wurde Ende Dezember 2025 abgeschlossen. Die Wohnung ist sofort bezugsbereit.

### Raumaufteilung:

- Vorraum mit Waschmaschine und Küchenanschlüsse
- Separates WC
- Separates Badezimmer mit Dusche
- Wohn- und Schlafbereich in einem Raum
- Nordöstliche Ausrichtung – Morgensonne inklusive

### Ausstattung & Renovierung:

- Neue Kunststofffenster
- Neuer Echtholzparkett
- Elektroleitungen erneuert
- Neue Infrarot-Panäle vorhanden (noch nicht montiert), alternativ: Gasanschluss vorhanden!
- Eingangstür und Wohnzimmertür renoviert (abgeschliffen & lackiert)
- Türstöcke abgeschliffen und neu lackiert
- Badezimmertür + WC-Tür neu
- Duschtasse + Waschtisch im Bad neu
- Frisch ausgemalt

- Waschmaschinen-Anschluss + Toplader vorhanden

### **Komfort & Infrastruktur:**

- Personenaufzug im Haus
- Beheizung mittels moderner Infrarot-Panäle, optional mit Gas.
- Überdachter Fahrradabstellplatz im Innenhof
- Stiegenhausrenovierung wird im Februar 2026 abgeschlossen & ist bereits bezahlt

### **Parkmöglichkeiten:**

- Ausreichend Parkplätze direkt vor dem Haus
- Optionaler Tiefgaragenstellplatz am nahegelegenen Meiselmarkt anmietbar

### **Weitere Vorteile:**

- Geringe Betriebskosten
- Attraktiver Kaufpreis
- Ideal als Erstwohnung, Pendlerwohnung, Studenten- oder Dienstwohnung
- Direkt einzugsbereit
- Ruhige Gasse, verkehrsberuhigt, geringer Lärmpegel!
- keine direkten vis-a-vis-Nachbarn - Wohnzimmer-Blick in grüne Baumkronen

Überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

**Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne Unterstützung bei Finanzierungsanfragen an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

**VERKAUFSPREIS: EUR 139.000**

**BETRIEBSKOSTEN: EUR 113,35 inkl. USt. pro Monat**

**PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt. (nur fällig beim Kauf der Immobilie)**

Für **nähere Informationen, Unterlagen oder Besichtigung** (gerne auch an Wochenenden und Feiertagen) stehe ich Ihnen unter der Rufnummer [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986) zur Verfügung.

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

Mobil.: [+43 680 24 60 986](tel:+436802460986)

E-Mail: [a.radetzky@w7.immo](mailto:a.radetzky@w7.immo)

**\*\*Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung.\*\***

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR AUFGRUND DER NACHWEISPF LICHT GEGENÜBER DEM EIGENTÜMER NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER KONTAKTDATEN BEARBEITEN KÖNNEN.**

**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 <500m  
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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap