

**Altbaufair neu entdeckt: Liebevoll sanierte  
2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung und bester  
Infrastruktur + Traumhaftes Altbauhaus + Überzeugen Sie  
sich selbst!**



**Objektnummer: 293345**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hütteldorfer Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,78 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	121,31 €
USt.:	12,13 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

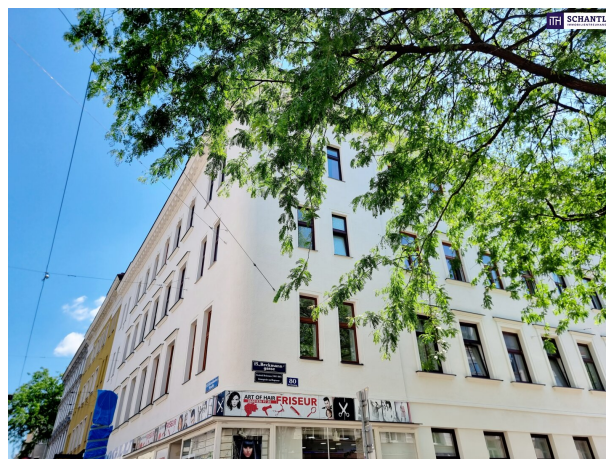
## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzl**

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a  
8041 Graz











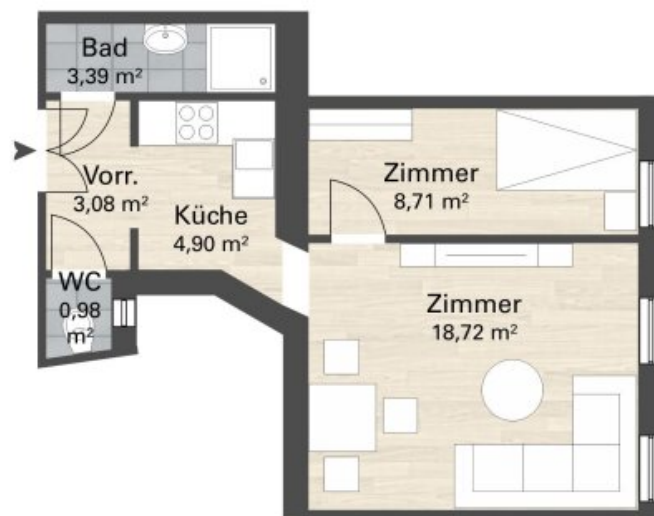






# EIGENTUMSWOHNUNG

HÜTTELDORFERSTRASSE 109, 1150 WIEN



## 1.OBERGESCHOSS

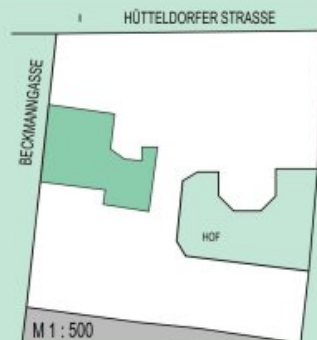
### TOP 15

WNF 39,78 m²

#### 1.OBERGESCHOSS

VORRAUM	3,08 m²
KÜCHE	4,90 m²
BAD	3,39 m²
WC	0,98 m²
ZIMMER	18,72 m²
ZIMMER	8,71 m²

## LAGEPLAN



DIE IM PLAN EINGEZEICHNETEN MÖBEL DIENEN ZUR ILLUSTRATION, ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN, FÜR DIE HERSTELLUNG VON EINBAUMÖBELN UNGEEIGNET.



## Objektbeschreibung

Diese neu **sanierte 2-Zimmer-Wohnung im ersten Stock** eines gepflegten Altbauhauses vereint modernen Wohnkomfort mit **klassischem Wiener Charme**. *Barrierefrei* und *bequem* mit dem *Lift* erreichbar, überzeugt sie durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung.

Das Herzstück der Wohnung ist das gemütliche Wohnzimmer mit edlem Eichenholzparkett, das eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Angrenzend befindet sich das Schlafzimmer. **Beide Räume sind in die Beckmannngasse ausgerichtet.**

Die neue Einbauküche erfüllt alle Ansprüche an modernes Wohnen und lädt zum Kochen und Genießen ein. Das Badezimmer präsentiert sich stilvoll mit modernen Fliesen und einer großzügigen, barrierefrei begehbaren Dusche. Ein separates WC ergänzt den Grundriss optimal.

Die Lage in der Hütteldorfer Straße besticht durch ihre **hervorragende Anbindung: Die nahegelegene U3 bringt Sie in wenigen Minuten ins Wiener Stadtzentrum.**

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Grünanlagen befinden sich in unmittelbarer Umgebung und runden das attraktive Angebot ab.

Mit einem Kaufpreis von **€ 225.000** ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder Anleger, die eine barrierefreie Stadtwohnung mit Wohlfühlcharakter suchen.

### Highlights der Wohnung:

- **39,78 m² Wohnfläche + Kellerabteil**
- Neue **Einbauküche** mit hochwertigen Geräten
- Stilvoll saniertes, **modernes Badezimmer**
- Hochwertiger **Parkettboden** in den Wohnräumen
- **1. Stock mit Lift**
- Das Haus wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

**Kaufpreis:**

EUR 225.000,-

Bezug ab: ab sofort

**Entdecken Sie diesen Wohntraum bei einer persönlichen Besichtigung – wir freuen uns, von Ihnen zu hören!**

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap