

**Zentrale 2-Zimmerwohnung mit Altbauflair: Hell |  
Grünblick | Nahe Schönbrunn**



**Objektnummer: 5300**

**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>	1912
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,53 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	50,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 53,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,71
<b>Kaufpreis:</b>	199.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	101,30 €
<b>USt.:</b>	11,18 €
<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



**SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?**

**KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!**  
JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

**ALEXANDER RADEZKY, MA**  
☎ +43 680 24 60 986  
✉ a.radetzky@w7.immo

WOLKE7  
IMMOBILIEN

WOLKE7  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Altbauwohnung überzeugt mit klassischem Flair, durchdachter Raumaufteilung und solider Ausstattung. Hohe Decken und charakteristische Rundbögen verleihen der Wohnung ihren typischen Altbaucharme.

### Keyfacts

- **Ca. 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche**
- **2. Stock** eines Altbaus (Baujahr 1920) mit Lift
- Haus in **gutem, gepflegten Zustand**
- **2 Zimmer**, bestehend aus:
  - Großzügigem, hellen Wohnzimmer mit tollem Ausblick auf den Auer-Welsbach-Park
  - Separatem Schlafzimmer
  - Halboffener Küche mit Essbereich

Zusätzliche Ausstattungsmerkmale:

- **Vollausgestattete Küche** mit Gasherd
- Schöne **Rundbögen** und **hohe Decken**
- Wohnung in **sehr gutem, gepflegten Zustand**
- **Gas-Etagenheizung**
- **Bad mit Dusche**

- **WC separat**
- **kompakter Vorraum**
- **Keller (Allgemeinfläche!) vorhanden**

## **Nutzung & Übergabe**

- Übergabe erfolgt mit **fest verbauter Möblierung (Küche und Bad)**
- Geeignet als **Pendlerwohnung, Studentenwohnung, für Singles oder Paar**

## **Fazit**

Eine gepflegte Altbauwohnung mit klassischem Charakter und funktionaler Raumaufteilung. Die Kombination aus kompaktem Grundriss, guter Ausstattung und zentraler und doch grüner Lage, macht diese Wohnung zu einem Juwel mit hervorragendem Preis-Leistungs-Verhältnis.

**Info:** Einige Bilder wurden mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt und dienen der Veranschaulichung möglicher Einrichtungsvarianten.

## **? 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.

## **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< **und keinen Vorteil mehr verpassen.**

**Kaufpreis: EUR 199.900**

**Provision bei Kauf: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (fällt nur beim Kauf der Immobilie an)**

Ein Exposé inklusive Grundriss / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**ALEXANDER RADEZKY, MA**

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

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

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Exposé hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein 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 <1.000m

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 <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap