

**Altbaufair neu entdeckt: Liebevoll sanierte  
2-Zimmer-Wohnung mit moderner Ausstattung + Beste  
Infrastruktur + Traumhaftes Altbauhaus + Mitten im  
Geschehen! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 298992**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand 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:	43,24 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,55
Kaufpreis:	240.000,00 €
Betriebskosten:	129,65 €
USt.:	12,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

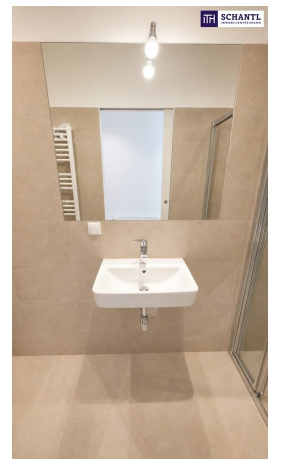
## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzi**

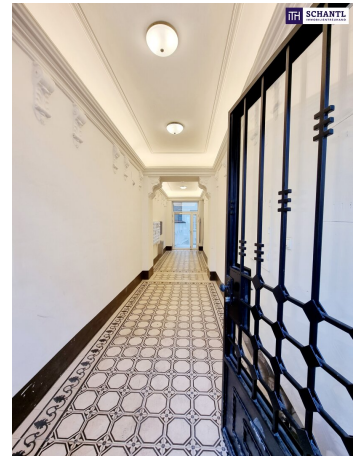
Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH  
Passauer Platz 6  
1010 Wien









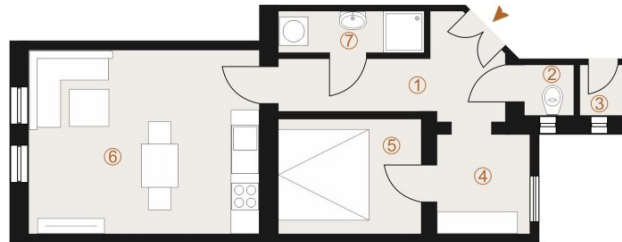
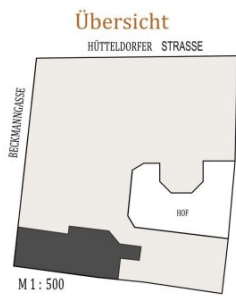




Hütteldorferstraße 109  
1150 Wien

Top 36, 3.Obergeschoss  
WNFL: ca. 43,24 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 WC
- 3 Abst.
- 4 Schrankraum
- 5 Schlafzimmer
- 6 Wohn- / Esszimmer / Küche
- 7 Dusche



Vorbehaltlich technisch notwendiger Änderungen. Alle Maßangaben sind CaMaße, die im Zuge der Umbauarbeiten variieren können; der Plan dient zur Illustration und nicht für die Anfertigung von Einbaumöbeln. Die dargestellte Moblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Technische Installationen wie Heizung, Klima, Lüftung, Sanitär, Entwässerung, Kanal und Elektro sind am Plan nicht dargestellt.



## Objektbeschreibung

Diese neu **sanierte 2-Zimmer-Wohnung im dritten 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 **modernem Eichenholzparkett, das in die ruhige Beckmannngasse ausgerichtet ist**.

Auch das Badezimmer präsentiert sich stilvoll mit modernen Fliesen und einer 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 **€ 240.000** ist diese Wohnung ideal für Singles, Paare oder Anleger, die eine barrierefreie Stadtwohnung mit Wohlfühlcharakter suchen.

### Highlights der Wohnung:

- **43,24 m<sup>2</sup> Wohnfläche + Kellerabteil**
- Stilvoll saniertes, **modernes Badezimmer**
- Hochwertiger **Parkettboden** in den Wohnräumen
- **3. Stock mit Lift, barrierefrei**
- Das Haus wurde umfassend saniert und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand.

### Kaufpreis:

EUR 240.000,-

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 <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap