# Ruhige Dachgeschoßwohnung Nähe U4-U6 Längenfeldgasse! Freier Mietzins für Anleger!



**Objektnummer: 1858/10293**

**Eine Immobilie von Amadeus Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1150 Wien |
| **Baujahr:** | 1970 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 69,70 m² |
| **Nutzfläche:** | 80,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 77,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,41 |
| **Kaufpreis:** | 295.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 184,64 € |
| **Heizkosten:** | 78,70 € |
| **Sonstige Kosten:** | 67,85 € |

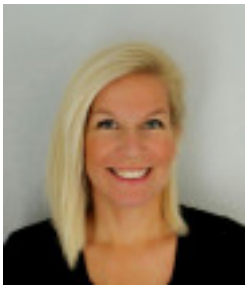
**Infos zu Preis:**

In den angeführten Heizkosten sind die Warmwasserkosten bereits inkludiert.

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

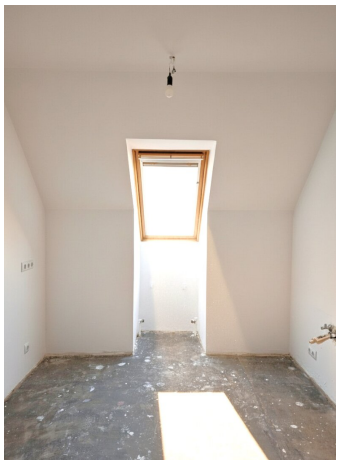












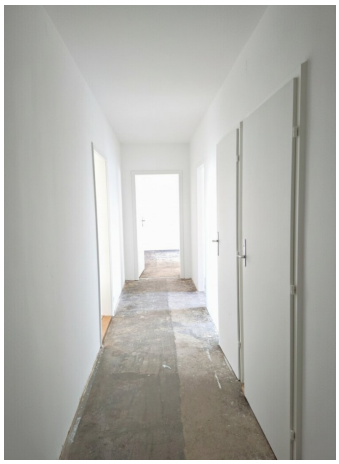


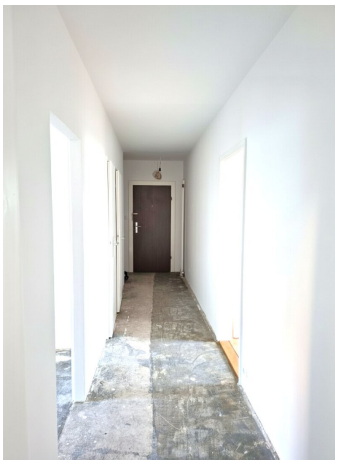




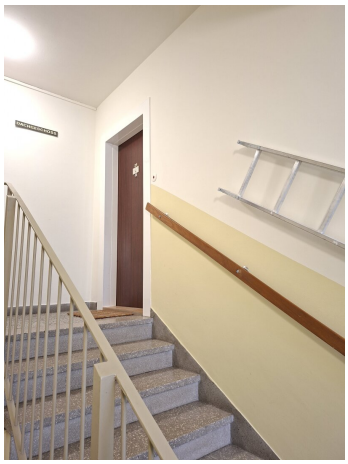


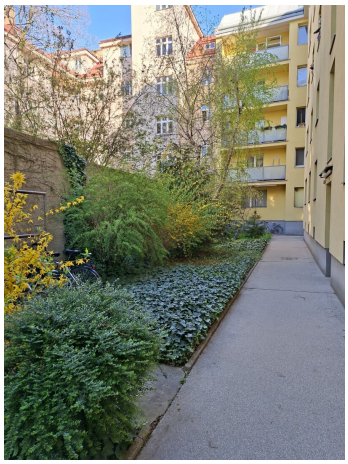




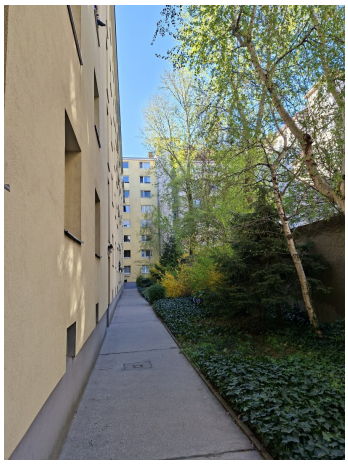




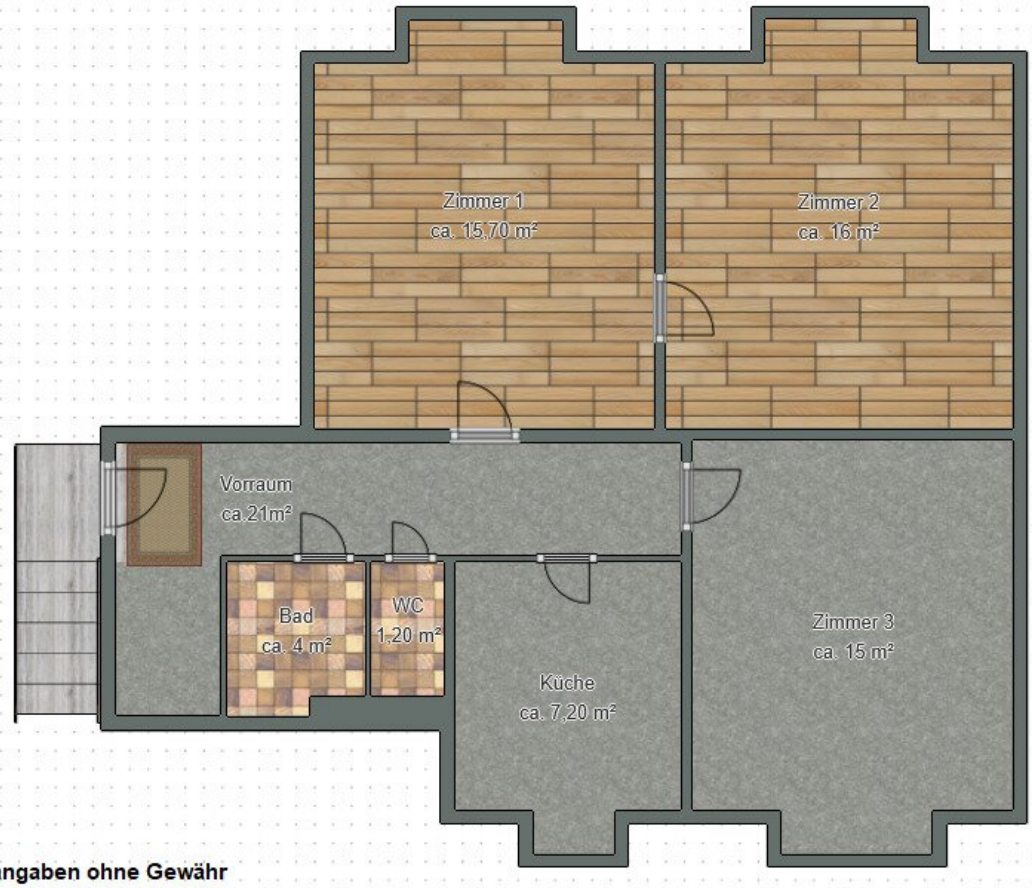








# GRUNDRISS




**Größenangaben ohne Gewähr**

# Objektbeschreibung

## Lage

Die gegenständliche Dachgeschosswohnung befindet sich in der Diefenbachgasse 45-47 im beliebten 15. Wiener Gemeindebezirk, Rudolfsheim-Fünfhaus. Die Lage überzeugt durch ihre angenehme Ruhelage bei gleichzeitig ausgezeichneter urbaner Infrastruktur.

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Apotheken sowie diverse Cafés und Restaurants. Die nahegelegene Meidlinger Hauptstraße bietet darüber hinaus ein vielfältiges Angebot an Geschäften und Freizeitmöglichkeiten.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend. Mehrere Buslinien (7A, 10A, 12 A, 63A, N8, N60) sowie die U-Bahn-Linien U4 und U6 (Stationen Längenfeldgasse und Meidlinger Hauptstraße) sind in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine rasche Verbindung in alle Richtungen. 2 Bahnhöfe, Einkaufsstraßen und Erholungsgebiete sind so bestens erreichbar.

Die Linke Wienzeile befindet sich in unmittelbarer Nähe und bietet eine zusätzliche infrastrukturelle Achse, die aufgrund der umliegenden Bauten nicht zu hören ist. Der entlang verlaufende Wienfluss und der Wiental-Radweg stellen zudem ein beliebtes Naherholungsgebiet dar und laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten sowie entspannten Momenten im Freien ein. Nicht zu vergessen ist der Schönbrunner Schlosspark, der fußläufig erreichbar ist.

## Objektbeschreibung

Die rund 80 m² große Dachgeschosswohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus den 1970er Jahren.  Ein Lift ist im Haus vorhanden und ermöglicht einen komfortablen Zugang. Zur Wohnung selbst sind lediglich wenige Stufen zu überwinden.

Die Wohnung besticht durch ihre Helligkeit sowie einen freien Blick in Ost- und Westausrichtung, wodurch ganztägig ein angenehmes Wohnambiente geschaffen wird. Die ruhige Lage im Dachgeschoss sorgt zusätzlich für eine hohe Wohnqualität.

Vier Velux-Dachflächenfenster wurden im Jahr 2005 erneuert, die letzte Wartung erfolgte 2022, was zur guten Belichtung und zum soliden Zustand der Fenster beiträgt.

Die Beheizung und Warmwasserbereitung erfolgen mittels zentraler Ölheizung.

Die Wohnung befindet sich in einem leicht renovierungsbedürftigen Zustand und bietet viel Potenzial zur individuellen Gestaltung:

- Die Küche ist derzeit nicht vorhanden und kann nach eigenen Vorstellungen realisiert werden
- Der Bodenbelag im Flur, in der Küche sowie im Zimmer 3 wurde bereits entfernt und ist neu zu gestalten
- In den übrigen Wohnräumen ist Parkettboden vorhanden

Badezimmer und WC befinden sich in gutem Zustand und sind sofort nutzbar. Ein praktische, offene Abstell- bzw. eine Garderobenecke innerhalb der Wohnung sowie ein eigenes Kellerabteil bieten zusätzlichen Stauraum.

Die Betriebskosten der Wohnung sind vergleichsweise niedrig, was sie auch aus wirtschaftlicher Sicht besonders attraktiv macht.

## Highlights

- Ca. 80 m² Nutzfläche im Dachgeschoss
- **Freier Mietzins !**
- Sehr helle Räume durch Ost- und Westausrichtung
- Freier Ausblick
- Ruhelage
- Lift im Haus

- Vier große Velux-Dachflächenfenster (2005 erneuert, Wartung 2022)
- Zentrale Ölheizung
- Niedrige Betriebskosten
- Badezimmer und WC im guten Zustand
- Sicherheitstür
- Abstellraum und Kellerabteil vorhanden
- Parkettböden in 2 Wohnräumen
- Individuelle Gestaltungsmöglichkeiten
    - Küche aktuell nicht vorhanden
    - Teilweise Böden zu erneuern / Flur, Küche, Zimmer 3 /
- Großes Potenzial zur Wertsteigerung
- Gepflegtes Gebäude (Baujahr 1970er Jahre)
- Waschküche in jeder Stiege

## Fazit

Diese Dachgeschosswohnung bietet eine hervorragende Gelegenheit für Eigennutzer oder Investoren, die Wert auf eine ruhige, helle Wohnlage mit ausgezeichneter Infrastruktur legen und gleichzeitig von niedrigen Betriebskosten sowie großem Entwicklungspotenzial profitieren möchten.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap