Charaktervolle 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Sonnenausrichtung



Objektnummer: 58389

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Goldschlagstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,51 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	135,73 kWh / m² * a
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	136,54 €
USt.:	13,65 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josef Michelfeit

EHL Wohnen GmbH
Rathausstraße 1
1010 Wien

T +43-1-512 76 90-403









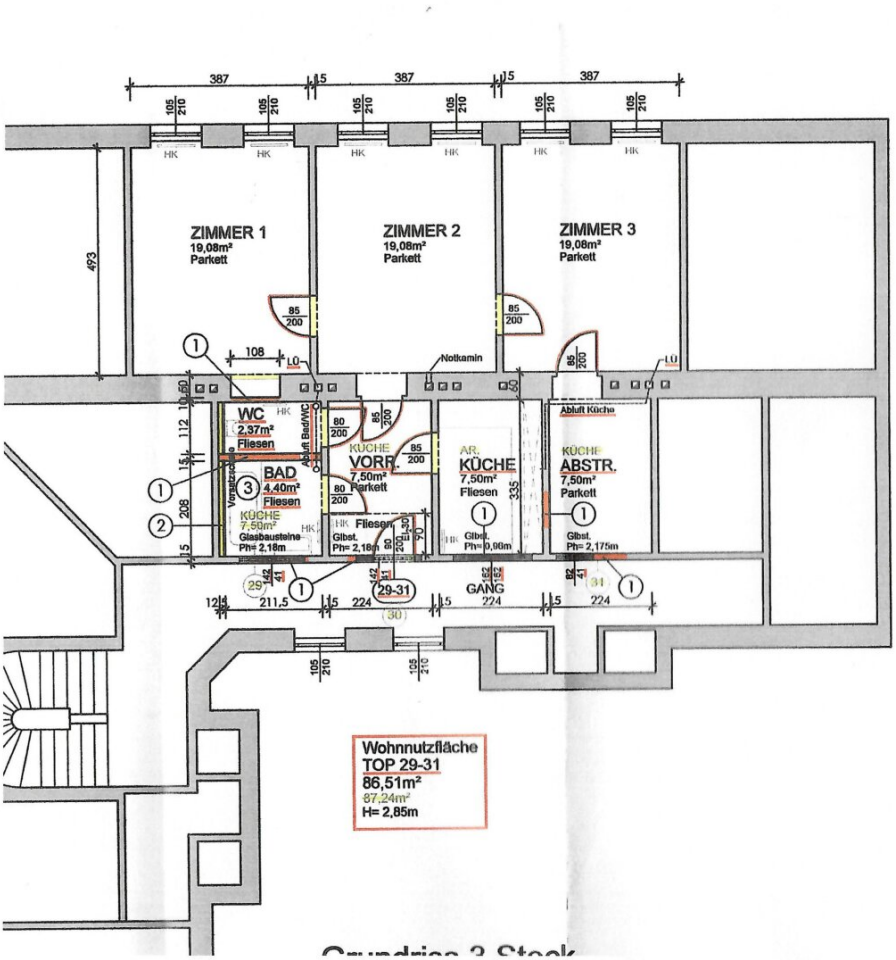












① GANG- u. TRENNWAND

1,5cm	Putz
12,0cm	Mauerziegel
1,5cm	Putz

② VORSATZSCHALE

15,0cm	Bestehende Wand
10,0cm	Wärmedämmung
-	Dampfbremse
2,5cm	GK-Feuchtraumpl.

③ FUSSBODENAUFBAU BAD

1,5cm	Fliesen in Mörtelbett
-	Feuchtigkeitsisolierung (Epoxy) mit Hochzug
5,0cm	Estrich u. PE-Folie
3,0cm	Trittschalldämmung (Polystyrol) u. PE-Folie
3,0cm	Beschüttung (Polystyrol)
~~2,4cm~~	~~Holzbretterboden~~
~~2,4cm~~	~~Holzblindboden~~
~~8,0cm~~	~~Polsterholz in Beschüttung~~
2,4cm	Sturzschalung
-	Holztram
2,4cm	Stuckaturschalung
2,0cm	Putzträger und Putz

Objektbeschreibung

Goldschlagstraße 52, Top 29 – A-1150 Wien

Charaktervolle 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Sonnenausrichtung

Diese 3-Zimmer-Altbauwohnung liegt mitten im aufstrebenden 15. Bezirk (Rudolfsheim-Fünfhaus) – in einem lebendigen Grätzl, das urbanes Lebensgefühl mit ausgezeichneter Nahversorgung verbindet. Die U3-Station „Schweglerstraße" liegt gleich ums Eck und bringt Sie direkt und ohne Umsteigen ins Herz Wiens. Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie direkt vor der Tür, und die Nähe zum Westbahnhof und zur Mariahilfer Straße rückt das gesamte Einkaufs- und Freizeitangebot der Stadt in greifbare Nähe. Eine Lage, die Eigennutzern wie Anlegern langfristig Freude macht.

Im Inneren überzeugt die Wohnung durch eine besonders effiziente Raumaufteilung über rund 86,51 m²: Auf das großzügige Wohnzimmer und die separat begehbare Küche folgen zwei vollwertige Schlafzimmer, dazu ein Badezimmer mit Badewanne, ein separates WC und ein Vorraum. Eines der Schlafzimmer verfügt über einen angrenzenden Abstellraum, der sich ideal als begehbarer Ankleideraum nutzen lässt – ein echtes Plus für Komfort und Stauraum im Alltag. Die durchgängige Südwest-Ausrichtung sorgt dafür, dass die Wohnräume den ganzen Nachmittag und Abend über in natürliches Licht getaucht werden – hell, freundlich und einladend zu jeder Tageszeit.

Die Wohnung im Überblick

- 3-Zimmer-Altbauwohnung, ca. 86,51 m² Wohnfläche
- 3. Obergeschoß, Ausrichtung Südwesten
- Zwei Schlafzimmer (eines mit angrenzendem Abstellraum / optionalem Ankleideraum), Wohnzimmer, separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne und separates WC
- Gepflegter Zustand

- Nächster Supermarkt nur ca. 3 Gehminuten entfernt
- Bauart Altbau (kein Lift, nicht barrierefrei)

Die Ausstattung

- Hochwertig ausgestattete Einbauküche
- Parkettböden in allen Wohnräumen, verflieste Nassräume
- Badezimmer mit Badewanne
- Beheizung über Gastherme und E-Boiler
- Möblierung in Küche und Bad inkludiert

Die Lage

Das Umfeld verbindet klassische Wiener Wohnatmosphäre mit moderner Infrastruktur. Cafés, Restaurants, Nahversorger und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar, und über die U3 sind sowohl der Westbahnhof als auch die Wiener Innenstadt im Handumdrehen angebunden.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- U-Bahnlinie U3 „Schweglerstraße" – ca. 1 min. zu Fuß
- Straßenbahnlinien 9 und 49 – ca. 3 Gehminuten

- Autobuslinie 12A – ca. 4 Gehminuten
- Wien Westbahnhof (Nah- und Fernverkehr) – ca. 10 Gehminuten
- **Stephansdom / Zentrum: mit der U3 ab „Schweglerstraße" direkt und umsteigefrei zum Stephansplatz – in rund 15 Minuten mitten im Herzen Wiens**

Kaufpreis & Konditionen

- **Kaufpreis: EUR 349.000,–**
- **3% Kundenprovision**
- Betriebskosten: EUR 136,54 zzgl. USt. (EUR 150,19 inkl. USt.)
- Käufer-Nebenkosten: 3,5 % Grunderwerbsteuer, 1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr sowie Kosten der Vertragserrichtung und der grundbücherlichen Durchführung

Der Energieausweis wird nachgereicht.

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 <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.