Wohnjuwel - 1-Zimmer-Wohnung - hell und gemütlich - exklusiv saniert, neuwertiger Zustand - Top Infrastruktur / Nähe Station U3



Wohnzimmer

Objektnummer: 1801/119

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1898
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	33,30 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	176,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,30
Kaufpreis:	168.000,00 €
Betriebskosten:	130,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

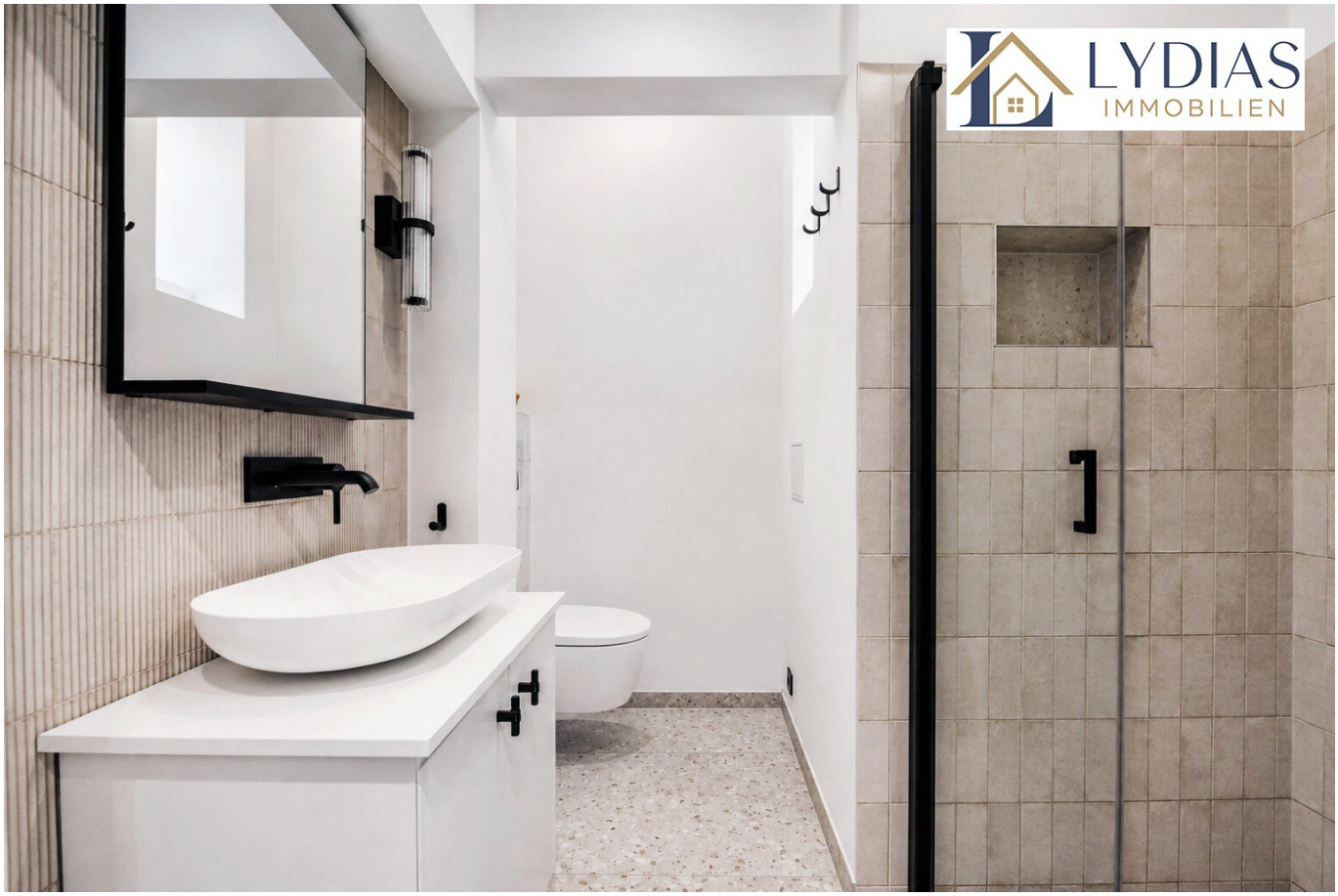
T +43 678 128 38 31

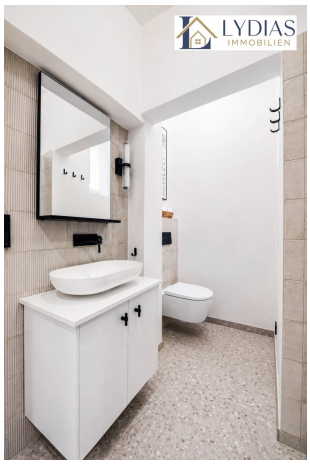
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









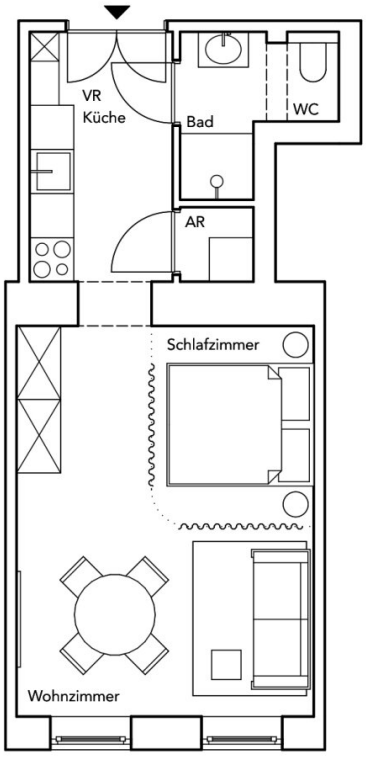











VR
Küche
Bad
WC
AR
Schlafzimmer
Wohnzimmer

Objektbeschreibung

Zum Kauf gelangt diese **stilvolle und mit viel Liebe zum Detail eingerichtete 1-Zimmer-Wohnung** im **3. Liftstock** eines gepflegten und ebenfalls erst kürzlich sanierten Altbaus in **bester Lage**.

Mit einer Wohnfläche von ca. **33 m²** besticht die Wohnung durch ihre **optimale Raumaufteilung**, die vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet. Das helle und großzügige Zimmer mit **zwei großen Fenstern** lässt sich hervorragend als kombinierter Wohn- und Schlafbereich nutzen.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine **separate Küche**, ein modernes **Badezimmer mit Dusche und WC** sowie einen praktischen **Abstellraum**.

Die **Deckenhöhe von rund 2,95 m** sorgt für ein offenes und zugleich angenehmes Raumgefühl. Dank der **Südostausrichtung** und der großzügigen Fensterflächen verfügt der Wohnraum über viel Tageslicht und präsentiert sich angenehm hell.

Raumaufteilung:

-Vorraum/Küche

-Zimmer

-Abstellraum

-Bad mit Badewanne und WC

Sonstiges:

-Kellerabteil

-Lift vorhanden

-Radabstellplätze im Innenhof

Umgebung:

Die **ausgezeichnete Infrastruktur** sowie die **hervorragende Anbindung an den**

öffentlichen Verkehr (u. a. **U3 sowie die Straßenbahnlinien 10 und 49**) sorgen für eine hohe Lebensqualität und machen die Wohngegend besonders attraktiv. Diverse **Nahversorger, Cafés, Apotheken und Einrichtungen des täglichen Bedarfs** befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die **Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage betragen ca. € 130,– monatlich**. Die Wohnung verfügt über eine **Fußbodenheizung**, die mittels einer **Gasetagenheizung** betrieben wird.

Modernisierung & Ausstattung:

Das Wohngebäude wurde im Zuge des Dachgeschossausbaus vor rund zwei Jahren aufgewertet. Dabei wurde ein **Lift eingebaut**, die **Fassade saniert**, das **Stiegenhaus neu ausgemalt** sowie die **elektrischen Steigleitungen erneuert**.

Auch die Wohnung selbst wurde vor etwa zwei Jahren **umfassend kernsaniert** und präsentiert sich in einem entsprechend hochwertigen und modernen Zustand. Im Rahmen der Sanierung wurden sämtliche Leitungen sowie die Sanitärinstallationen erneuert. Darüber hinaus erfolgte die Ausstattung mit **hochwertigem Parkettboden**, geschmackvollen **Fliesen in Küche und Nassräumen** sowie einer **Fußbodenheizung**. Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine **Gastherme**. Zusätzlich wurden **neue Innentüren**, eine **moderne Küche** sowie die **gesamte Einrichtung** neu angeschafft.

Bei der Sanierung der Wohnung wurde besonderer Wert auf **Qualität, zeitloses Design und hochwertige Materialien** gelegt. Die sorgfältig ausgewählte Ausstattung schafft ein elegantes und harmonisches Gesamtbild. In dem Wohnbereich wurde hochwertiges **Weitzer Fischgrätparkett** verlegt. Die Bodenfliesen im Format **60 × 60 cm** überzeugen mit einer matt-körnigen Steinoptik in Perlenfarbe (R10), während **Marazzi-Wandfliesen** die stilvolle Gestaltung ergänzen. Auch bei der Sanitärausstattung wurde auf bewährte Markenqualität gesetzt: **Hansa-Armaturen** im Bad- und Duschbereich sowie ein **Geberit-WC** unterstreichen den gehobenen Ausstattungsstandard.

Die **Fenster wurden bereits in den Jahren vor der Sanierung erneuert** und befinden sich ebenfalls in zeitgemäßem Zustand.

Durch die umfassende Kernsanierung und die hochwertige Ausstattung vermittelt die Wohnung insgesamt den **Charakter eines Erstbezugs** und bietet modernen Wohnkomfort in einer bereits umfassend modernisierten Liegenschaft.

Wichtig zum Lift:

Ein Lift wurde im Zuge des **Dachgeschossausbaus etwa im Jahr 2024** errichtet. Den Eigentümern wurde die Möglichkeit eingeräumt, gegen Zahlung einer **einmaligen Ablöse ein**

Nutzungsrecht für den Lift zu erwerben. Die derzeitigen Eigentümer haben davon bislang keinen Gebrauch gemacht.

Sollte künftig Bedarf an der Liftnutzung bestehen, kann das **Nutzungsrecht gegen Zahlung einer einmaligen Ablöse** erworben werden. Ab diesem Zeitpunkt würden zusätzlich zu den bisherigen Betriebskosten auch die **anteiligen Betriebskosten für den Lift** anfallen.

Möbel:

Die **neuwertige Küche sowie die hochwertigen Badezimmermöbel sind bereits im Kaufpreis enthalten**. Die übrige, ebenfalls **aus dem Jahr 2024 stammende Einrichtung** kann auf Wunsch **gegen eine gesonderte Ablöse übernommen werden**.

Lage:

Straßenbahnlinie: 10, 49, E3 - ca. 5 Gehminuten

U3 Johnstraße - ca. 8 Gehminuten

U3 Hütteldorfer Straße - ca. 7 Gehminuten

Die Nähe zum Meiselmarkt und diversen Parks bietet einzigartige Möglichkeiten für Erholung und Freizeitvergnügen.

Diese Wohnung ist besonders ansprechend für alle, die **ein neuwertiges und zentral gelegenes Zuhause** in beliebter Lage suchen. Überzeugen Sie sich selbst und lassen Sie sich von der Attraktivität und der Lebensqualität dieser Wohnung begeistern.

Hinweis: *Es handelt sich um ein Angebotsverfahren bis zum 27.11.2026.*

Ein Sofortkauf ist bei einem passenden Kaufanbot auch vor Ablauf der Frist möglich. Der Verkäufer ist nicht zur Annahme verpflichtet.

Kontakt:

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap