NEUER PREIS - WUNDERSCHÖNE ALTBAUWOHNUNG - bestens eingeteilte 3,5 Zimmer - NIBELUNGENVIERTEL



Objektnummer: 960/75520

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1914
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	92,00 m²
Nutzfläche:	100,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 127,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	405.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.050,00 €
Betriebskosten:	240,00 €
USt.:	24,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Andreas Kolar







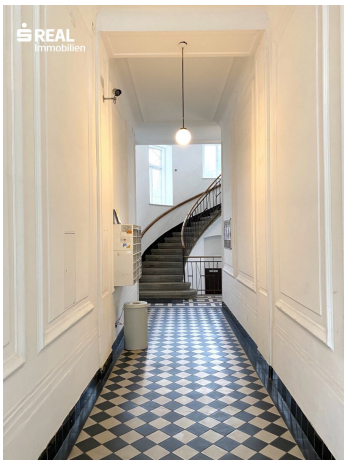




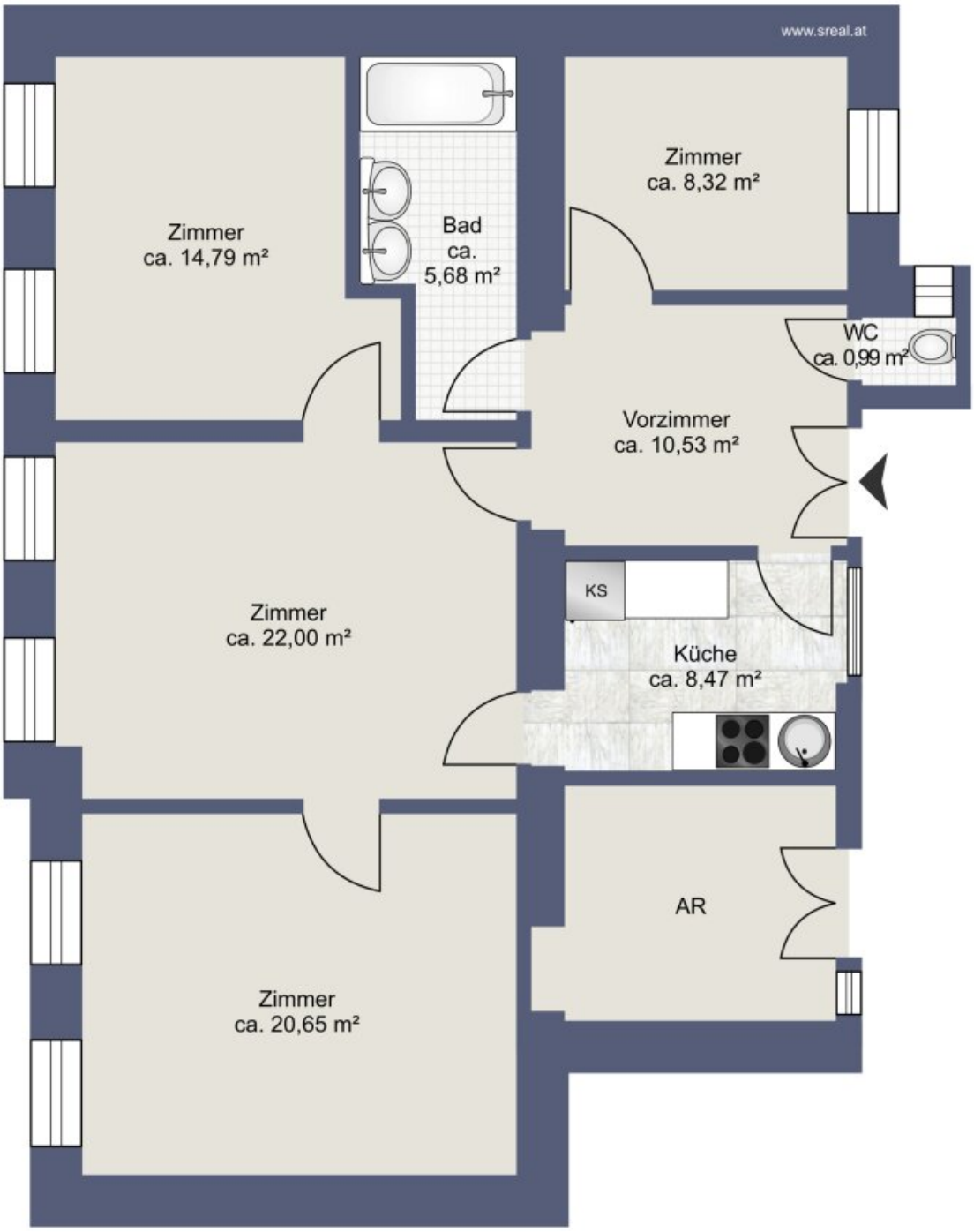









REAL
Immobilien



Skizze Wohnung


REAL
Immobilien
Wattgasse
Hernalser Hauptstraße
Spitalgasse
ROSSAU
NEU WIEN
ALSERVORSTADT
Votivkirche
Alser Straße
Klinik Ottakring - Wiener Gesundheitsverbund
OTTAKRING
Ottakringer Straße
YPPENVIERTEL
Thaliastraße
JOSEFSTADT
ALTLERCHENFELD
NEULERCHENFELD
Lerchenfelder Straße
Prunksa
Österrei
Kunsthistorisches Museum Wien
BREITENSEE
SCHMELZ
NEUBAU
SPITTELBERG
SCHOTTENFELD
NEU-FÜNFHAUS
Hütteldorfer Straße
LAIMGRUBE
Haus des Meeres
Karlskirche
Johnstraße
Felberstraße
WIEDEN
Linzer Straße
MARIAHILF
Felberstraße
RUDOLFSHEIM-FÜNFHAUS
Schönbrunner Straße
Margaretenstraße
Wiedner Hauptstraße
Technisches Museum Wien mit...
RUDOLFSHEIM
Schokolade-Museum Wien
Auer-Welsbach-Park
R ST VEIT
NIKOLSDORF
SECHSHAUS
Wüstenhaus
FÜNFHAUS
MARGARETEN
HUNGELBRUNN
Irrgarten
Vorübergehend geschlossen
Google
MATZLEINSDOR
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Verkauft wird eine helle, freundliche 3,5 Zimmer Wohnung nahe der Schmelz mit wunderschönen, originalen Altbaudetails in einem 1914 errichteten Haus mit einem sehr eleganten, gewendelten Stiegenhaus.

Die nach Westen ausgerichtete Wohnung befindet sich in toller Lage des 15. Bezirks, in Gehdistanz zur Schmelz gelegen. Das sogenannte Nibelungenviertel zeichnet sich durch schöne, sehr gepflegte Gebäude sowie eine sehr gute Nahversorgung aus und bietet dabei durch die Nähe zum Naherholungsgebiet Schmelz für Sportler und Erholungssuchende gleichermaßen eine ideale Lage.

Das Haus liegt an einer baumgesäumten, breiten Strasse und bietet sehr schöne Altbauanlagen.

Die im ersten Stock gelegene Wohnung hat eine ganz tolle Raumaufteilung, bietet zusätzlich einen angrenzend gelegenen tollen Einlagerungsraum (ehemaliges Gangbad) und einen sehr schönen, begrünten Innenhof.

Raumaufteilung

Ein großzügiger Vorraum bildet den Mittelpunkt der Wohnung von dem aus der großzügige Wohnsalon betreten werden kann, sowie die mit schönen weißen Möbeln versehene Küche, ein Kabinett, das Bad und die Toilette. Vom Wohnsalon aus gelangt man in zwei sehr helle und freundliche Schlafräume.

Weiters gibt es einen Durchgang von der Küche zum Wohnsalon, was sich bei der Bewirtung von Gästen und im täglichen Gebrauch als sehr hilfreich erweist.

Ein an die Wohnung angrenzendes ehemaliges Gangbadezimmer kann als trockener, externer, versperrbarer Abstellraum genutzt werden (kein Eigentum sondern Zubehör). Dennoch ist der Wohnung noch ein eigenes Kellerabteil zugeordnet und es befinden sich ein mehr als großzügiger Fahrrad und Kinderwagenabstellraum in der umfunktionierten ehemaligen Hausbesorgerwohnung.

Ausstattung

Die Wohnung ist mit schönen, originalen Parkettböden ausgelegt. In der Küche und in den Nassräumen sind hochwertige Fliesen verlegt.

Die moderne Einbauküche ist mit diversen Geräten ausgestattet. Das Bad verfügt über einen

Doppelwaschtisch mit großformatigem Spiegel, eine schöne Wanne, eine Nische für eine Waschmaschine und einen Wäschetrockner und einen Handtuchtrockner.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3145669?accessKey=69b7

Lage und Infrastruktur

Die schöne Lage ist sowohl verkehrstechnisch optimal angebunden, als auch zur Nahversorgung.

Sportler und Naturliebhaber werden die Nähe zur Schmelz schätzen.

Details

Die Wohnung ist teilmöbliert und kann nach Kaufvertragsunterfertigung sofort bezogen werden.

Kontaktieren Sie Herrn **DI(FH) Andreas Kolar** persönlich unter **+43 664 8172911** oder per **Mail:** andreas.kolar@sreal.at für weiter Informationen oder einen gemeinsamen Besichtigungstermin.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

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

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 <5.000m

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.