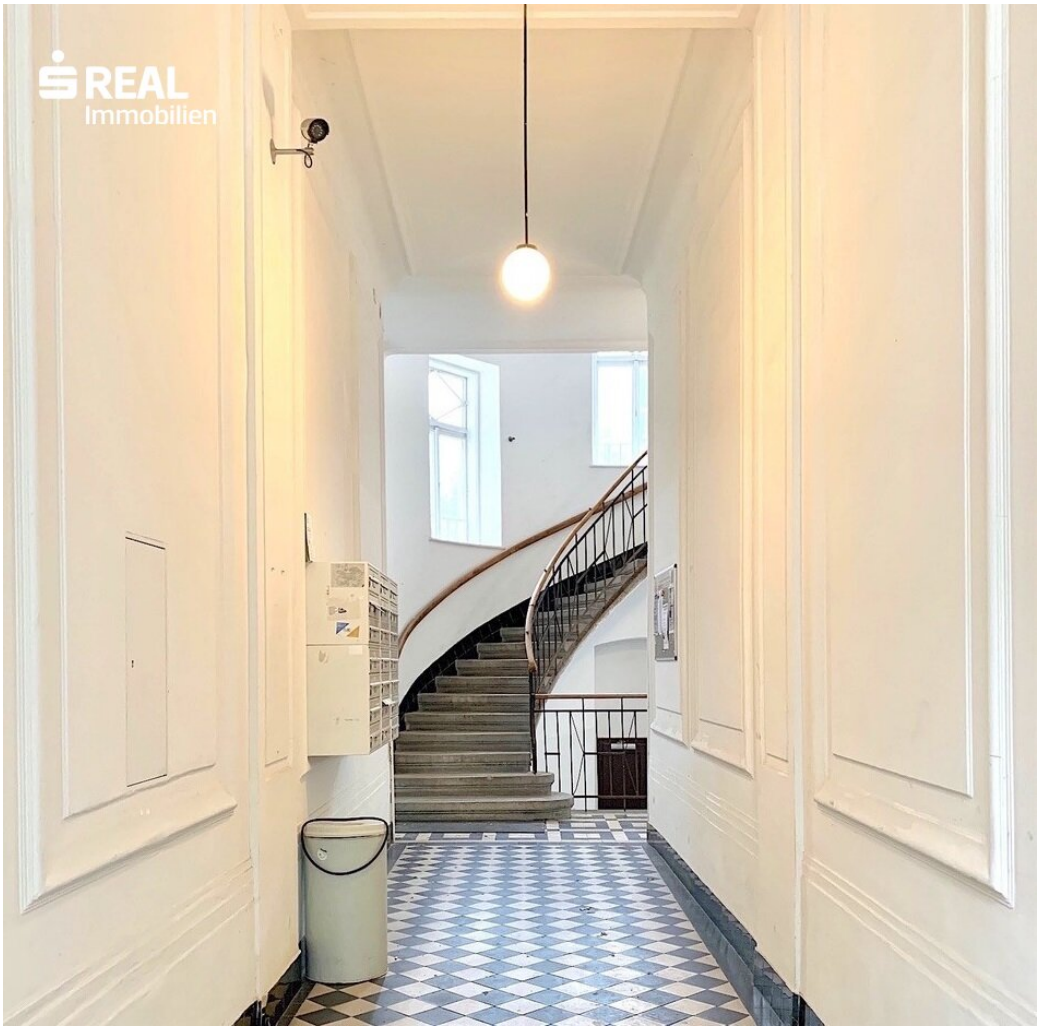
NEUER PREIS - Originale ALTBAU - DG WOHNUNG - 2 Zimmer - NIBELUNGENVIERTEL



Objektnummer: 960/75518

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1914
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	64,00 m²
Nutzfläche:	71,00 m²
Gesamtfläche:	71,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 127,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,38
Kaufpreis:	255.000,00 €
Betriebskosten:	129,77 €
USt.:	12,98 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

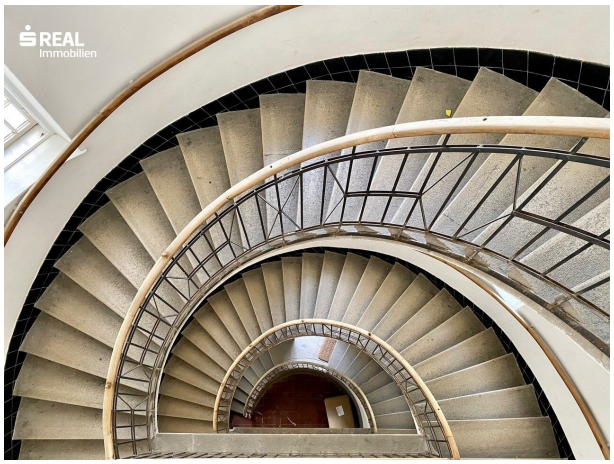
Ihr Ansprechpartner



DI (FH) Andreas Kolar

s REAL Wien - Zentrale


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

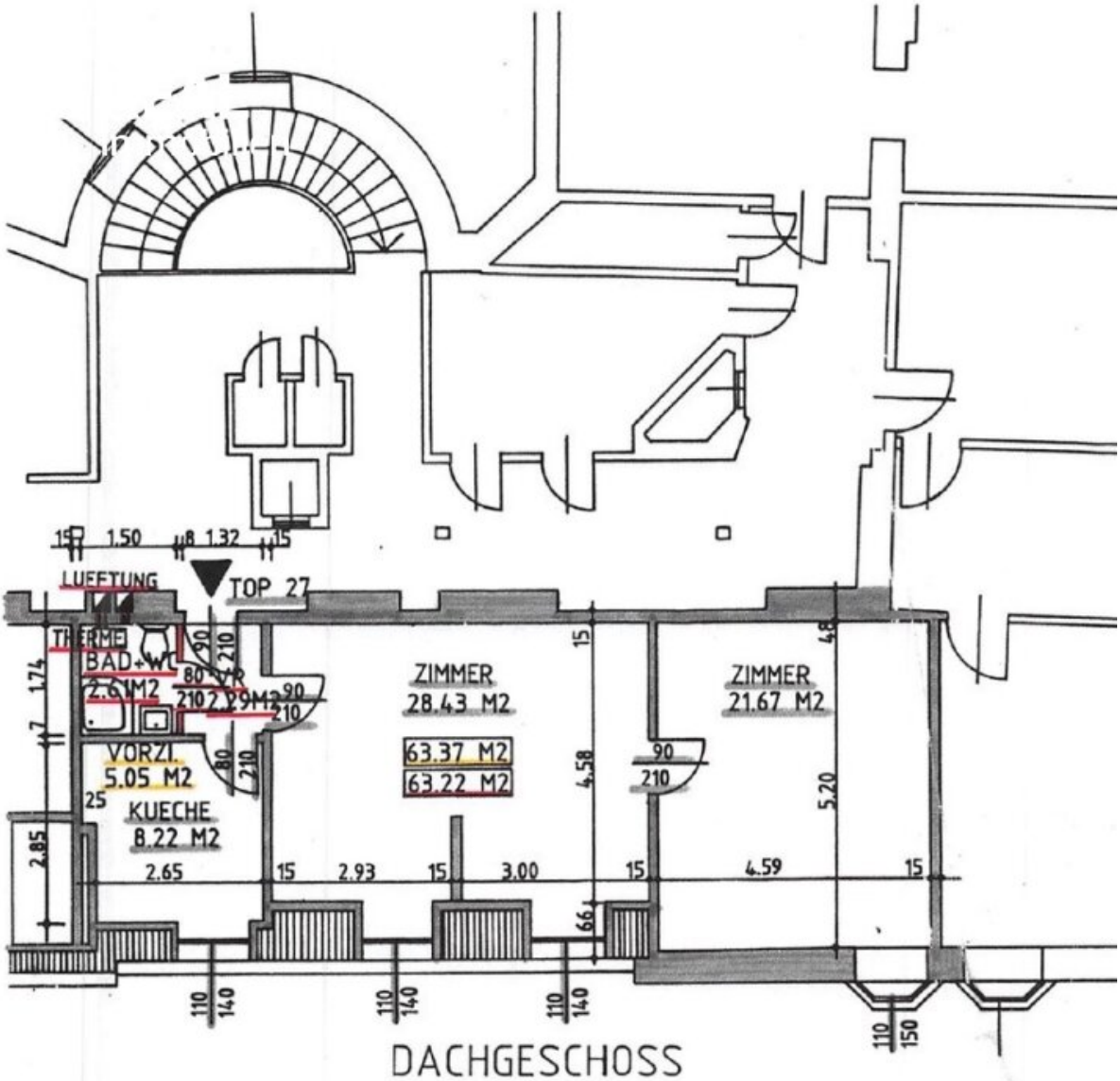






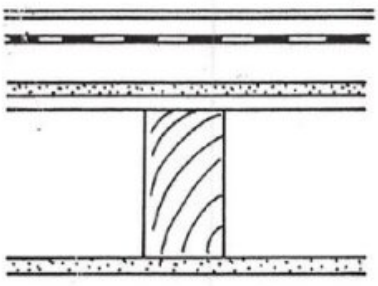

REAL
Immobilien



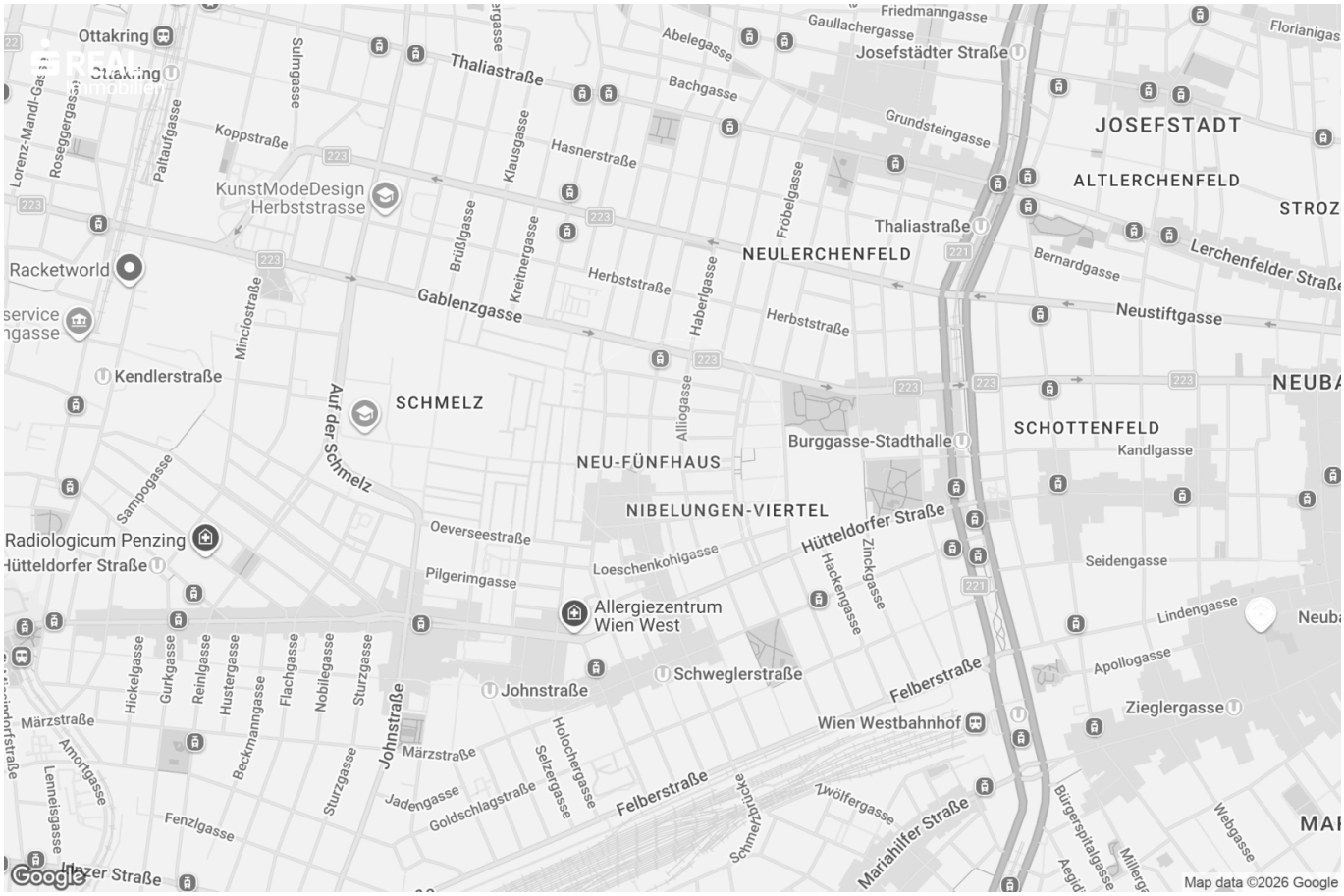


DACHGESCHOSS

FUSSBODENAUFBAU IM BRAUSEBEREICH



1	CM	FLIESEN
3	CM	SCHUTZBETON (LEICHTBETON)
0,5	CM	FEUCHTIGKEITSISOLIERUNG + WANDAUFZUG GEM.ÖN.B 2209
6	CM	UNTERLAGSBETON (LEICHTBETON)
1,5	CM	SANDAUSGLEICH
27	CM	TRAMDECKENKONSTRUKTION INCL. SCHALUNG


Ottakring
Thaliastraße
Josefstädter Straße
JOSEFSTADT
ALTLERCHENFELD
KunstModeDesign
Herbststrasse
Racketworld
NEULERCHENFELD
Gablenzgasse
Herbststraße
Neustiftgasse
Kendlerstraße
SCHMELZ
Auf der Schmelz
Burggasse-Stadthalle
SCHOTTENFELD
NEU-FÜNFHAUS
NIBELUNGEN-VIERTEL
Hütteldorfer Straße
Radiologicum Penzing
Allergiezentrum
Wien West
Johnstraße
Schweglerstraße
Felberstraße
Wien Westbahnhof
Zieglergasse
Apollogasse
Lindengasse
Seidengasse
Kandlgasse
Märzstraße
Fenzlgasse
Mariahilfer Straße
Twölfergasse
Webgasse
Google
Map data ©2026 Google

Objektbeschreibung

Allgemeine Beschreibung

Im 15. Bezirk, in Gehdistanz zur Schmelz gelegen, kommt eine sehr helle, nach Westen ausgerichtete, teilrenovierte 2-Zimmer DG-Wohnung in einem schönen, gepflegten Altbau aus 1914 zum Verkauf.

Im DG befinden sich nur 3 Wohnungen und da es sich um eine originale DG-Wohnung im Altbau handelt, gibt es kaum Einschränkungen in der Raumhöhe sowie völlig normale Fenster (keine Dachflächenfenster).

Die Wohnung verfügt über eine moderne Gastherme für Heizung und Warmwasseraufbereitung und bietet zudem einen Kamin für gemütliche Stunden. Es gibt zwar keinen Aufzug im Haus, dafür befindet sich der Einlagerungsraum nicht wie sonst im Keller, sondern direkt im DG.

Im begrünten Innenhof lässt es sich angenehm verweilen und man erreicht einen überaus großzügigen Stellraum für das Einstellen von Fahrrädern. Im Kellergeschoß befinden sich ein zusätzlicher Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und ein eigenes Kellerabteil.

Für Anleger ist das Objekt nicht geeignet, denn es unterliegt bei der Vermietung dem Mietrechtsgesetz.

Raumaufteilung

Über eine elegante, gewendelte Treppe gelangt man zur Wohnung im 4. Stock. Vom Vorraum aus sind Wohnzimmer, Küche, und Bad, WC separat begehbar. Linker Hand liegen 2 Wohn-/ Schlafzimmer, die hell und freundlich sind und einen schönen Ausblick bieten. Im größeren Raum befindet sich ein Holzofen, der in den kalten Monaten zusätzlich zur Gasheizung eine behagliche Wärme schafft und nebenbei auch noch beim Sparen hilft.

Vom anderen Raum aus erreicht man eine begehbare Garderobe.

Ein an die Wohnung angrenzendes Dachbodenabteil kann als trockener, externer Abstellraum genutzt werden.

Ausstattung

In der Wohnung sind die schönen, originalen Parkettböden verlegt, sowie Fliesen in Küche und Bad. Die moderne weiße Einbauküche ist mit diversen Geräten ausgestattet. Das Bad verfügt zudem über eine Dusche und einen Waschtisch.

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/3146674?accessKey=692f

Besonderes Merkmal ist der komplett neue Holz-/ Kohleofen, der einem neben der Gastherme für Heizung und Warmwasseraufbereitung das sichere Gefühl gibt, heizungstechnisch unabhängig zu sein.

Lage und Infrastruktur

Die schöne Lage in einer baumgesäumten Straße nahe der Schmelz verbindet gute öffentliche Anbindung mit nahegelegenen Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Bus und Straßenbahn sind in wenigen Minuten erreichbar. Die Anbindung an den Individualverkehr ist sehr gut.

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.