

## **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 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 71,00 m <sup>2</sup>              |
| Gesamtfläche:                 | 71,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Keller:                       | 2,00 m <sup>2</sup>               |
| Heizwärmebedarf:              | D 127,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,38                            |
| Kaufpreis:                    | 255.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 129,77 €                          |
| USt.:                         | 12,98 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

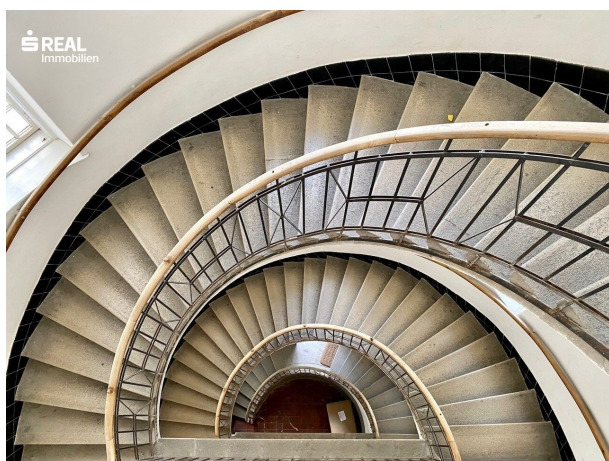
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



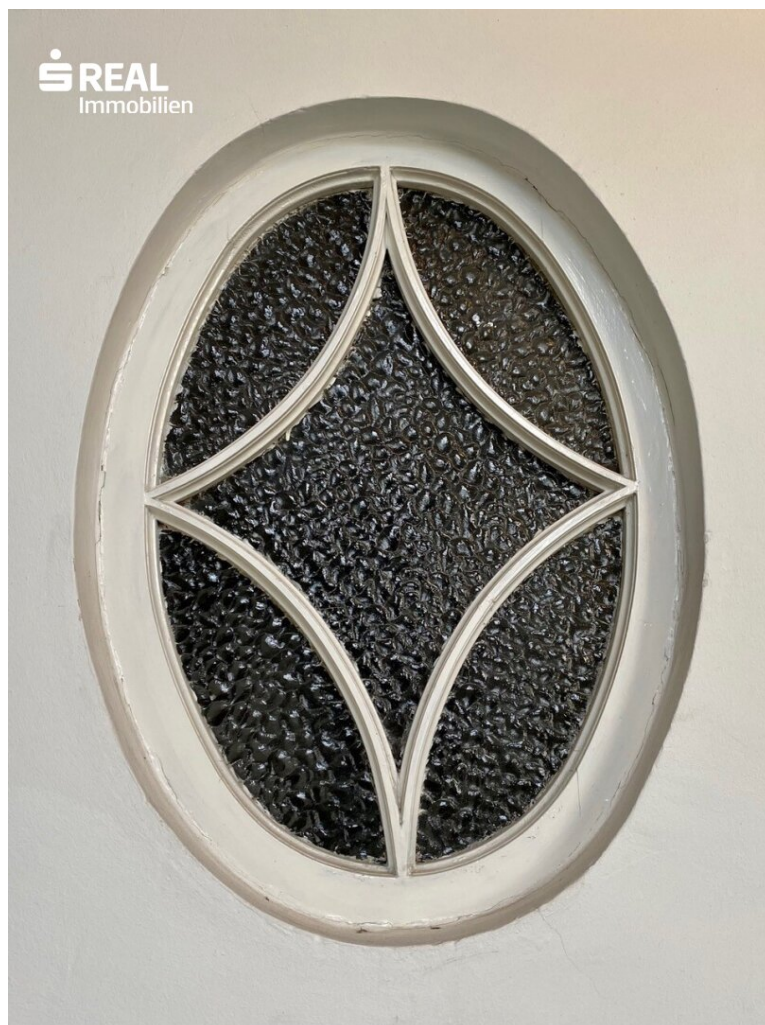
**DI (FH) Andreas Kolar**

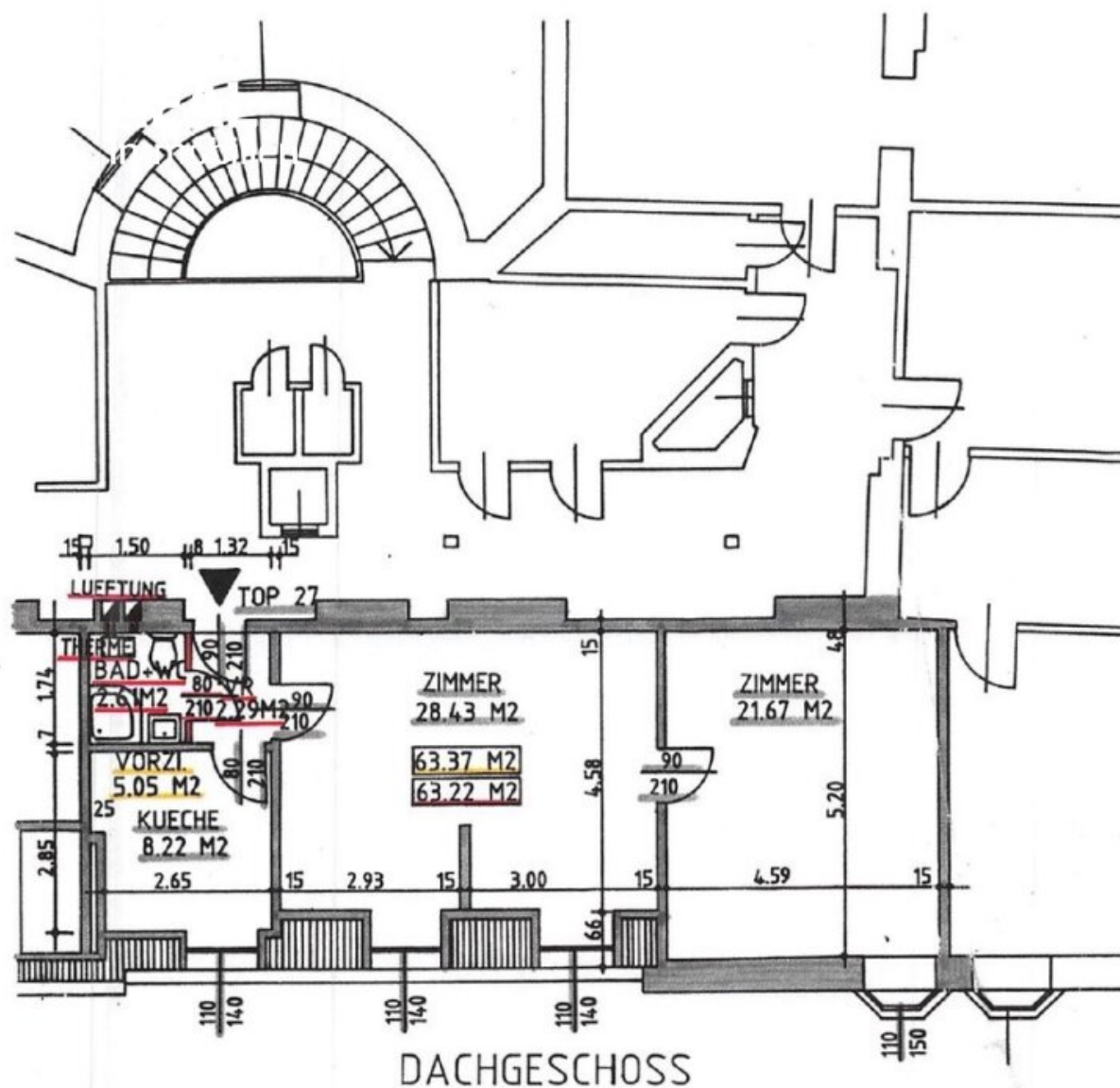
s REAL Wien - Zentrale



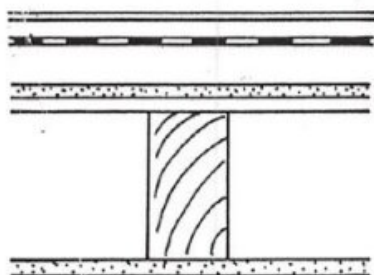




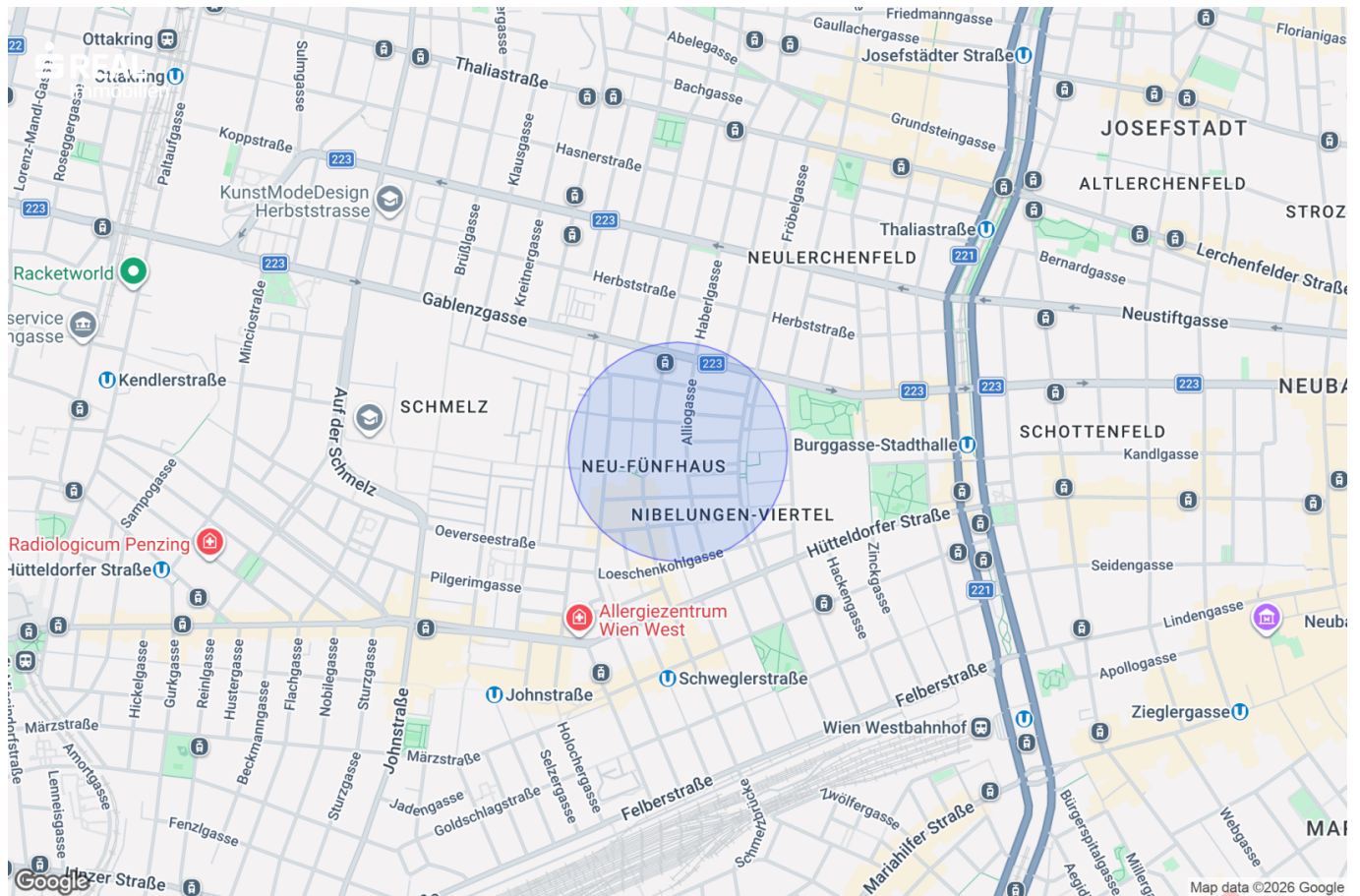




#### FUSSBODENAUFBAU IM BRAUSEBEREICH



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



## 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](mailto: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.