

**Koffer packen, einziehen: Helle bezugsfertige Wohnung  
mit Loggia & PKW-Stellplatz nahe Schönbrunn**



Vorzimmer

**Objektnummer: 1609/457106**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1964                                    |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 84,42 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 91,93 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Stellplätze:</b>                  | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 76,29 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,66                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 335.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 262,16 €                                |
| <b>Sonstige Kosten:</b>              | 103,82 €                                |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

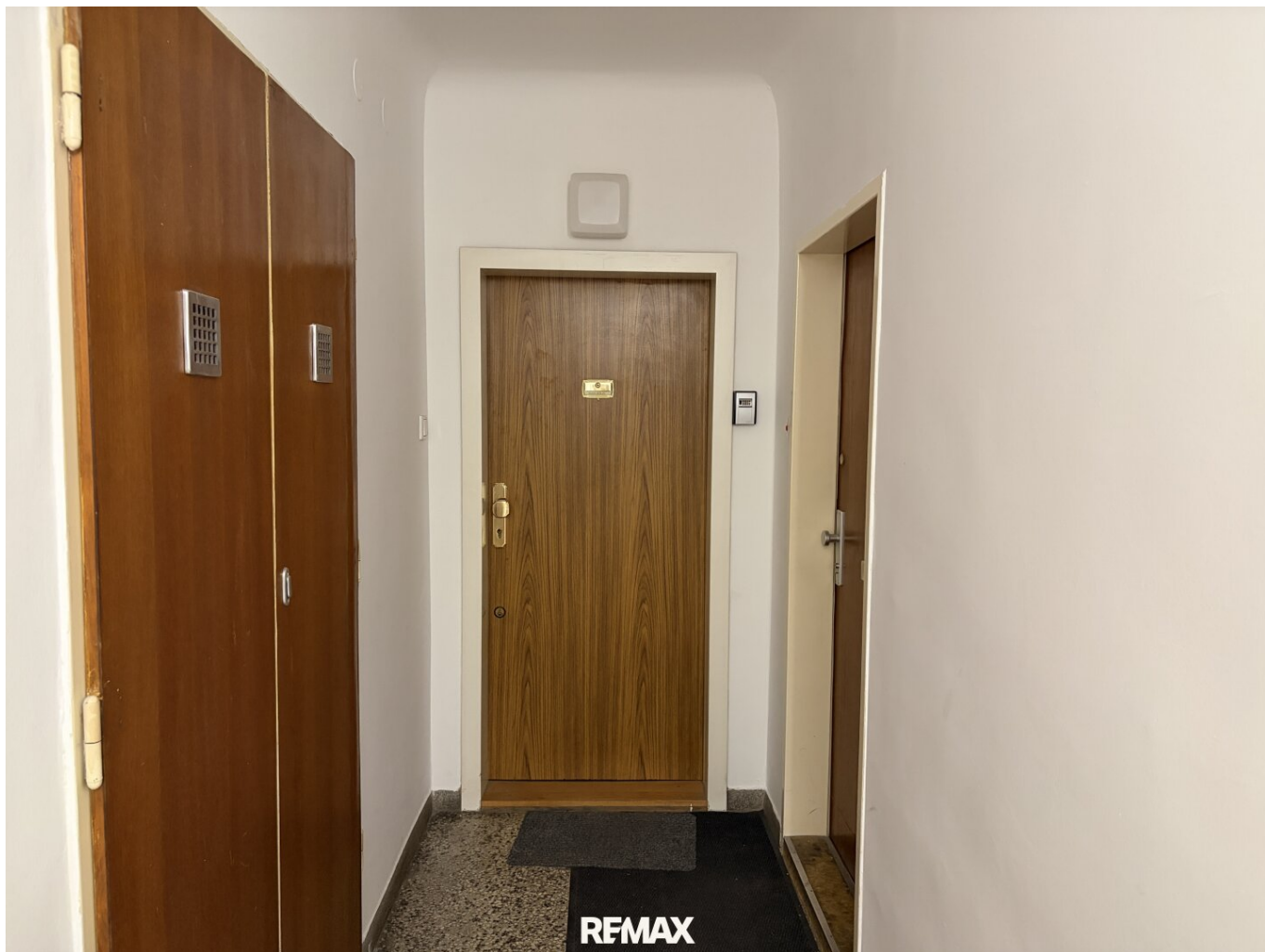
12.060,00 € inkl. 20% USt.

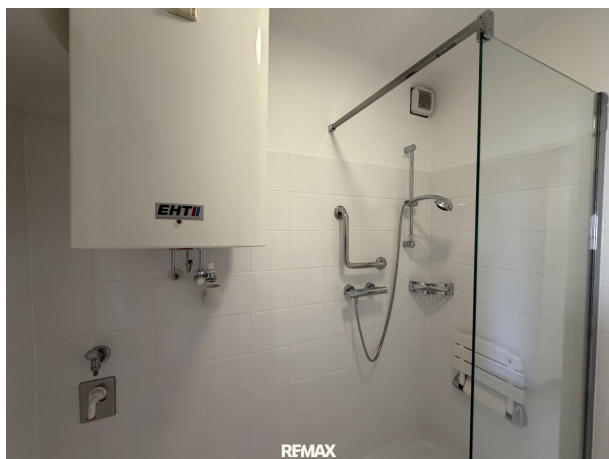
## Ihr Ansprechpartner



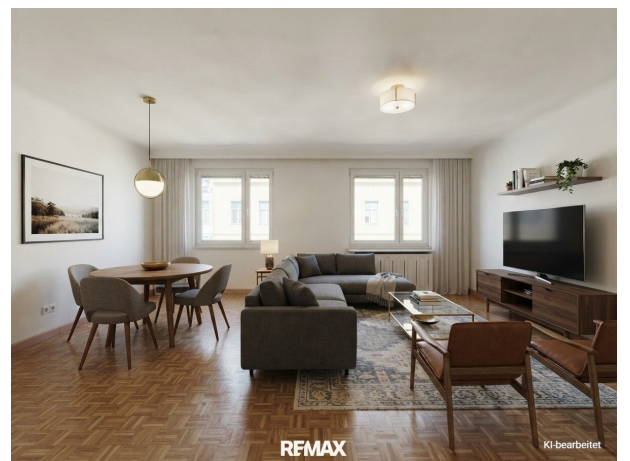
**Mag. Eva Wierzbinski**

Wierzbinski Immobilien e.U.  
Fichtnergasse 4/6  
1130 Wien

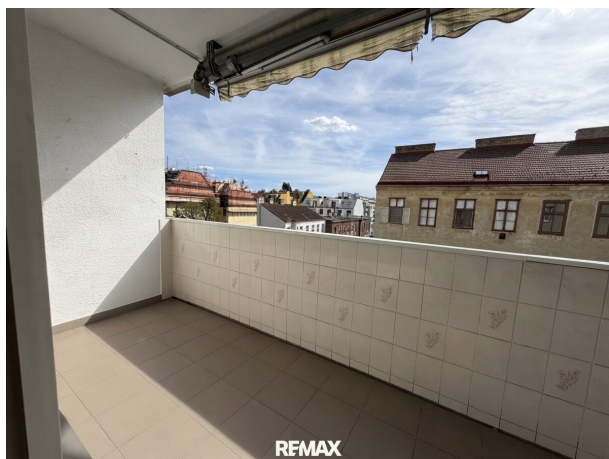
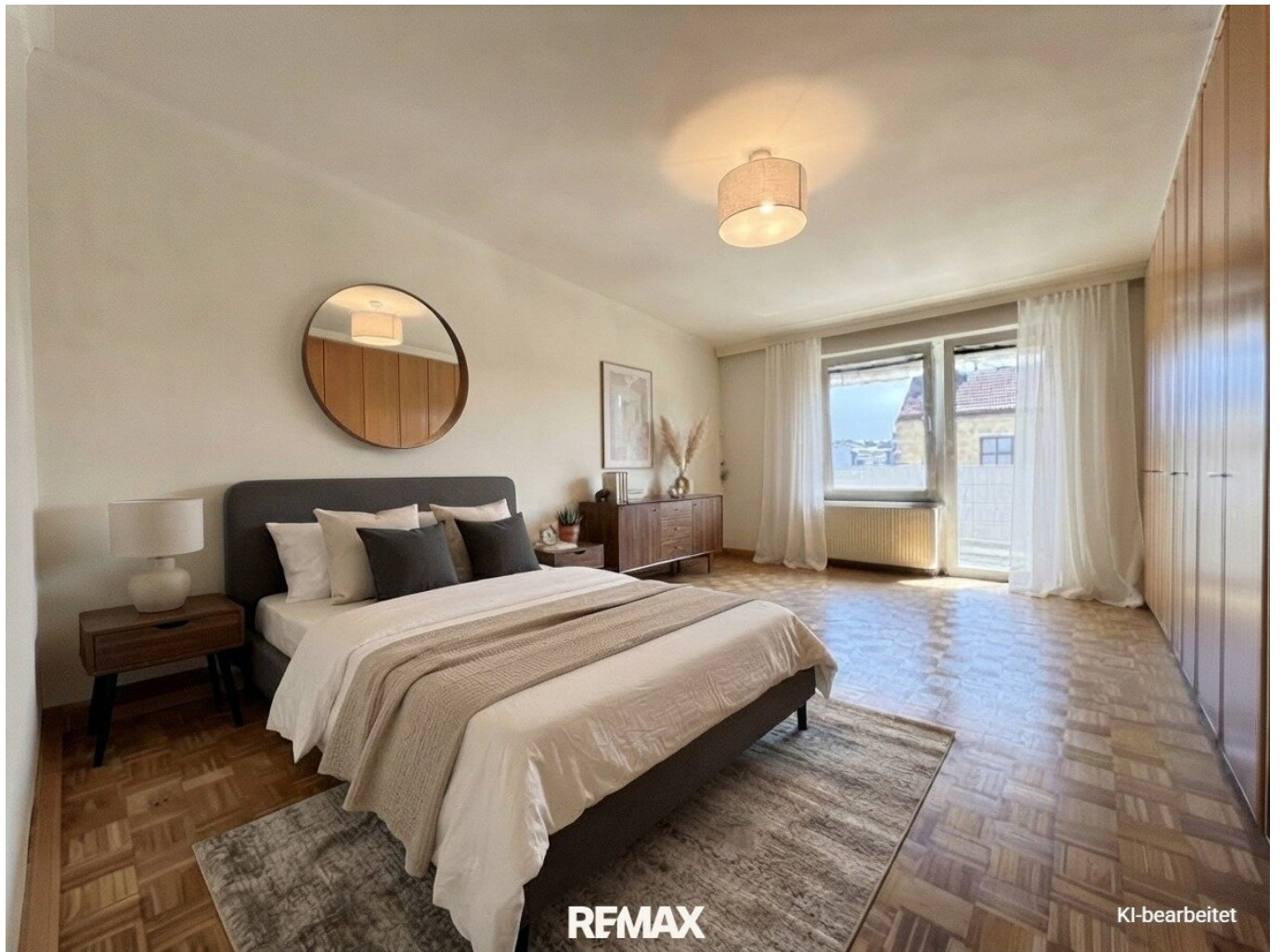




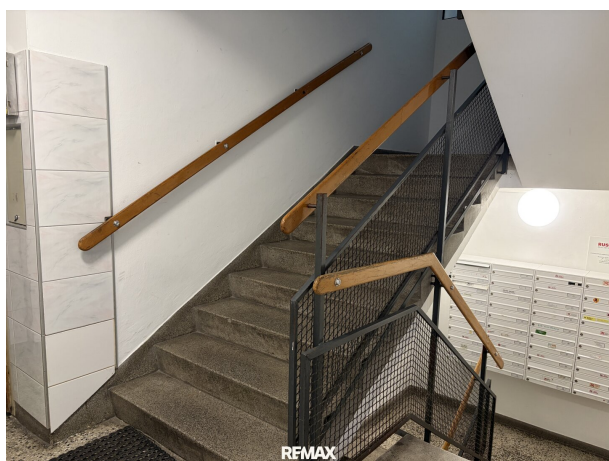


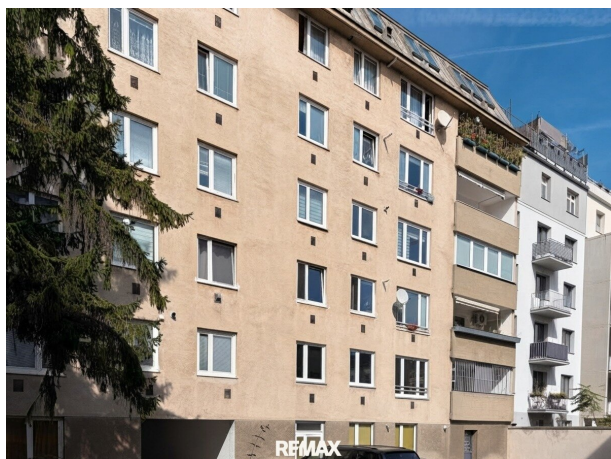




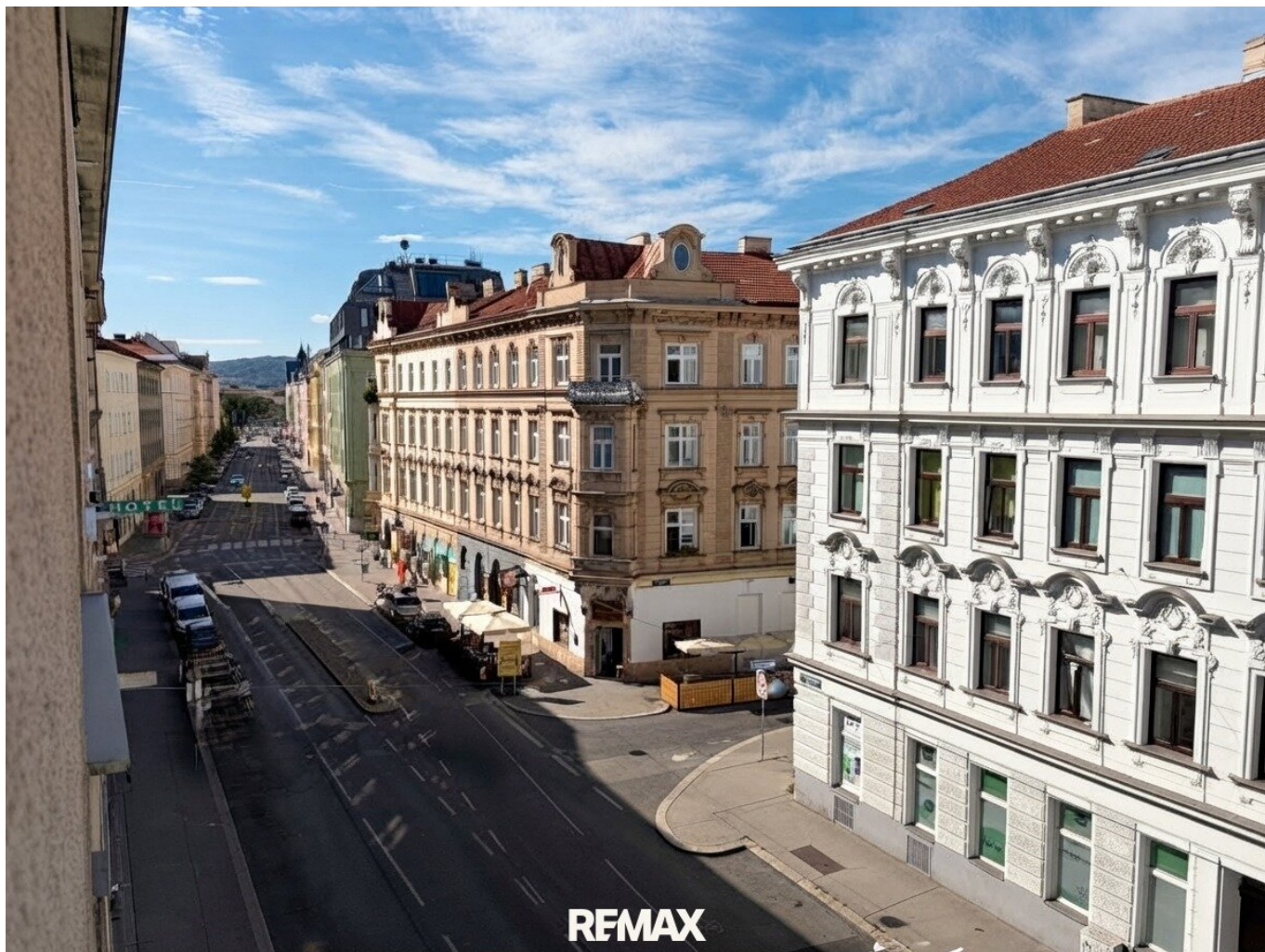


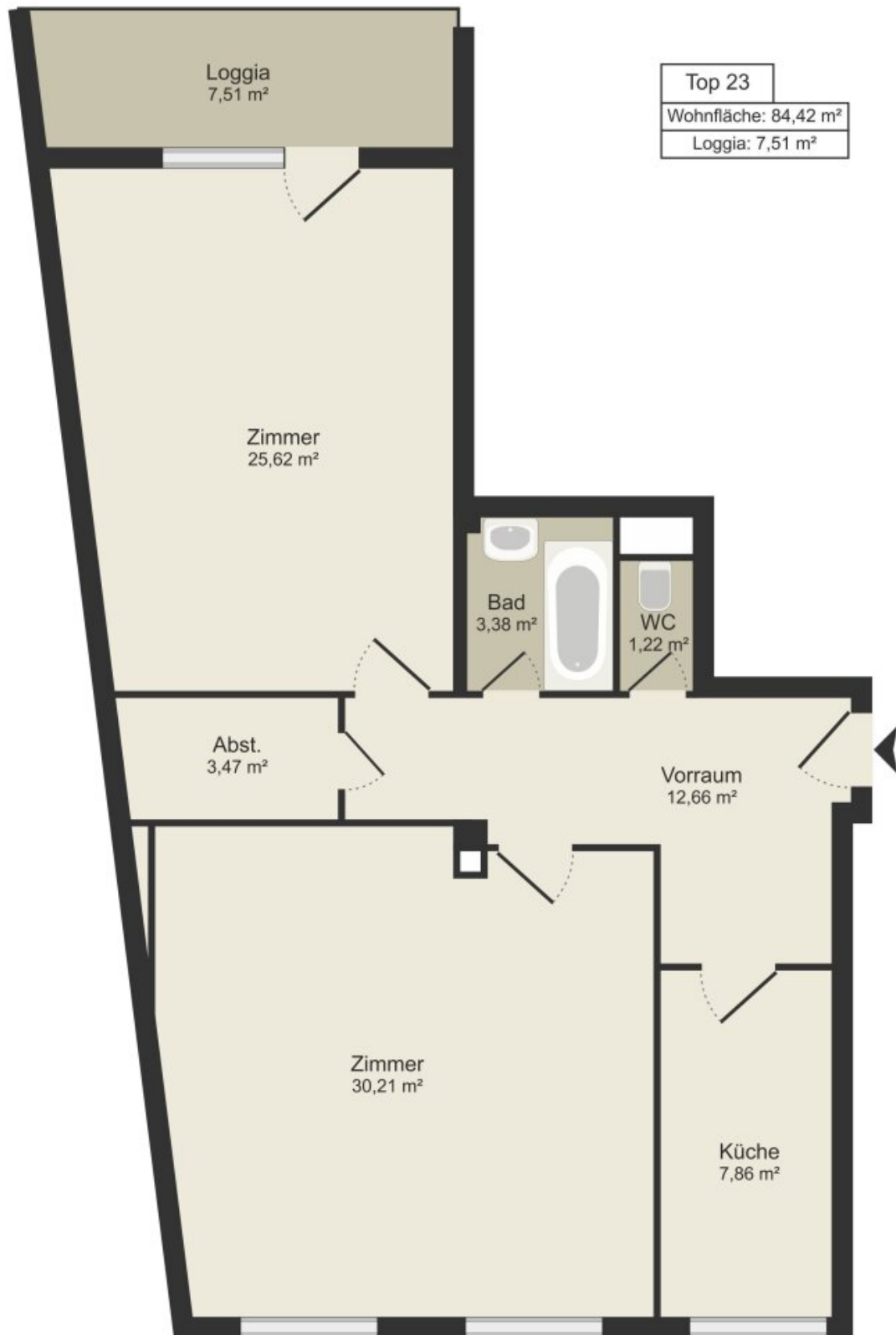










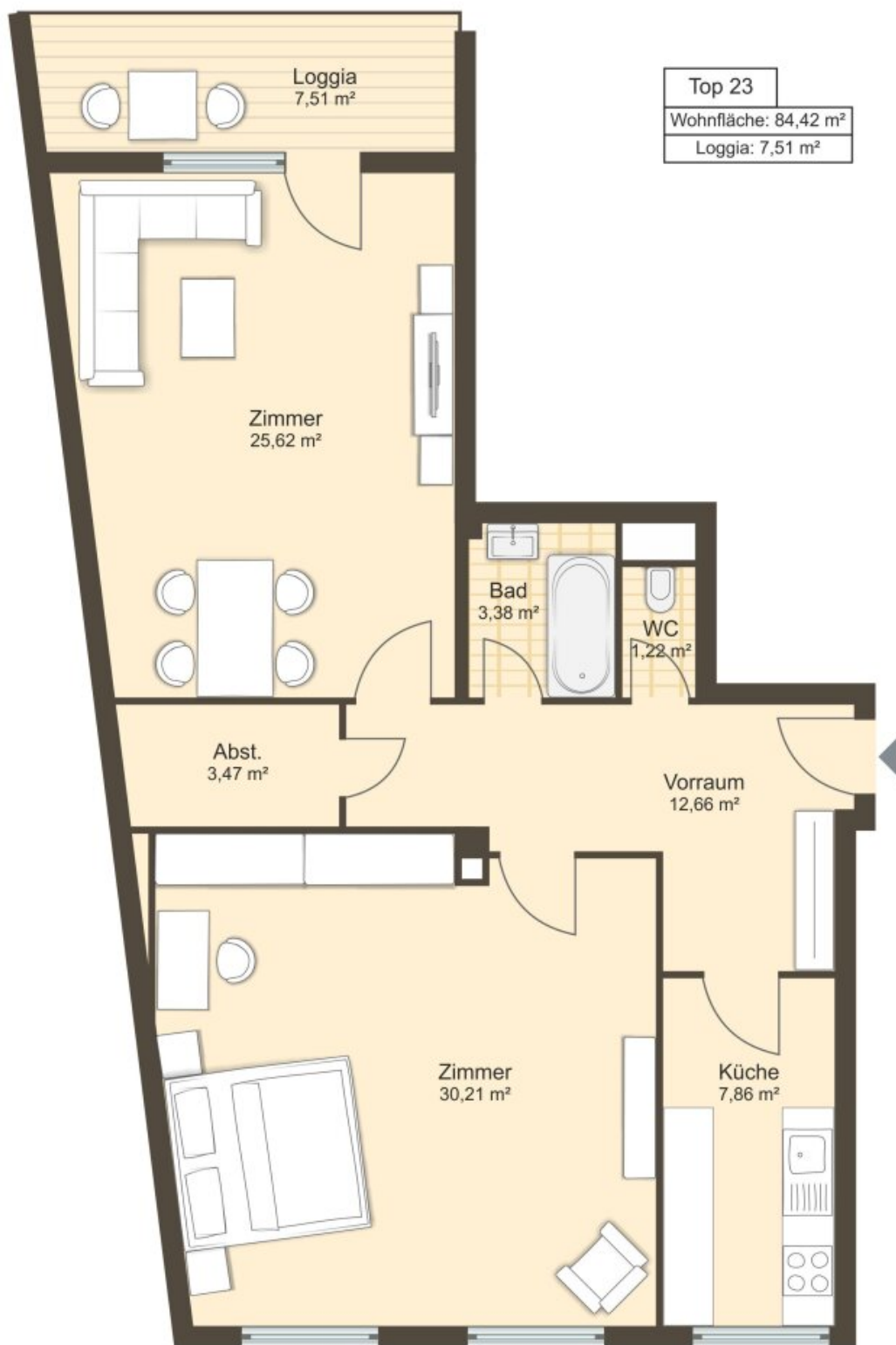


|                      |
|----------------------|
| Top 23               |
| Wohnfläche: 84,42 m² |
| Loggia: 7,51 m²      |

REMAX

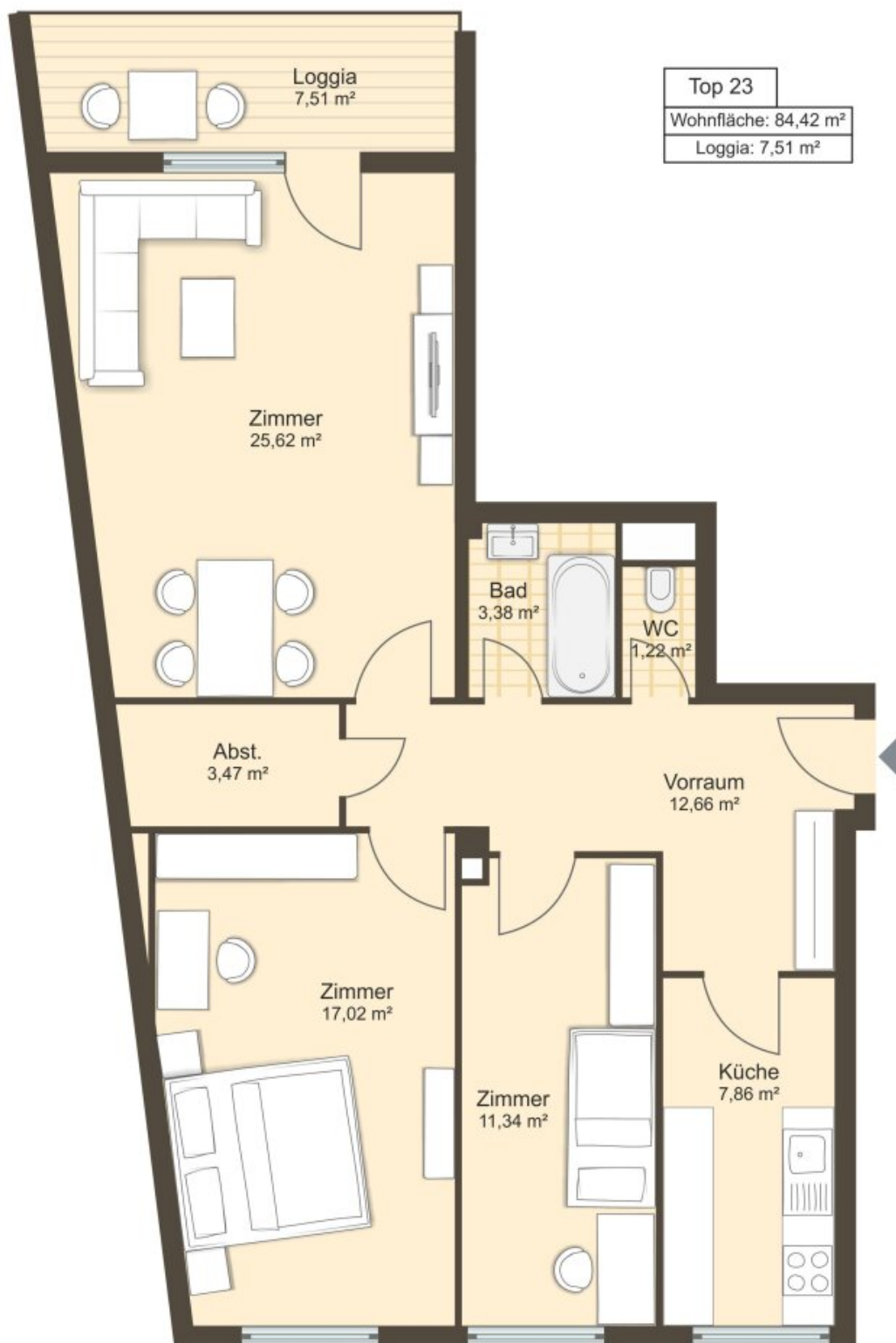


REMAX



|                      |
|----------------------|
| Top 23               |
| Wohnfläche: 84,42 m² |
| Loggia: 7,51 m²      |

REMAX



|                      |
|----------------------|
| Top 23               |
| Wohnfläche: 84,42 m² |
| Loggia: 7,51 m²      |

REMAX

## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 15. Wiener Gemeindebezirk nahe dem Schloss Schönbrunn!

Diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung (baulich veränderbar auf 3-Zimmer) in der 4. Etage bietet mit einer **Wohnfläche von ca. 84,42 m<sup>2</sup>** ein großzügiges und komfortables Wohnambiente, **ideal für kleine Familien, Paare, Singles oder als WG.**

Der Grundriss besticht durch **helle, freundliche Räume**, die mit **hochwertigem Parkett- und Fliesenboden** ausgestattet sind. Die **moderne Einbauküche** lädt zum gemeinsamen Kochen und Verweilen ein. Eine große **südseitige Loggia (ca. 7,51 m<sup>2</sup>) in den Innenhof** erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen wunderbaren Platz zum Entspannen und um die Sonne zu genießen. **Küche, Bad und WC und der Boden im Vorzimmer wurde 2014 komplett erneuert** und wurden seither kaum gebraucht. Die **Gastherme** ist intakt und gewartet.

Ein **Personenaufzug** erleichtert den Alltag, besonders wenn Sie mit Einkaufstaschen oder Gepäck unterwegs sind. Ein **Stellplatz-Nutzungsrecht** ist ebenfalls im Kaufpreis inkludiert, sodass Sie sich keine Sorgen um die Parkplatzsuche machen müssen.

Die Lage könnte nicht besser sein: **Öffentliche Verkehrsmittel** wie Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind in unmittelbarer Nähe und garantieren eine schnelle Anbindung in alle Teile Wiens. Zudem finden Sie in der Umgebung zahlreiche **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** – von Arzt und Apotheke über Schulen und Kindergärten bis hin zu Supermärkten, Bäckereien und diversen anderen Geschäften. Der **Schönbrunner Schlosspark** ist fußläufig erreichbar.

Diese Wohnung ist nicht nur ein perfektes Zuhause, sondern auch eine attraktive Investition. Der Kaufpreis von 335.000 Euro (inkl. PKW-Stellplatz) bietet ein hervorragendes Preis-Leistungs-Verhältnis für diese Lage und Ausstattung.

**Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.** Ihr neues Zuhause in Wien 1150 wartet auf Sie!

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap