Zwei großzügige Zimmer und Dachterrasse | Wohnen im Dachgeschoss



Objektnummer: 7398/202604711

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	85,31 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	629.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien

H +43 676 844 403 202

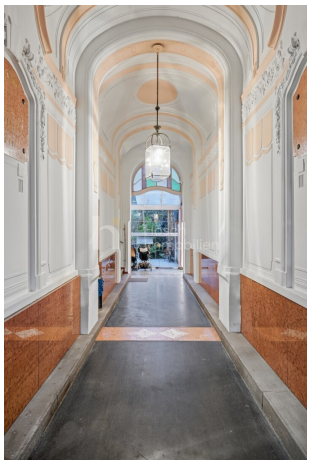
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur













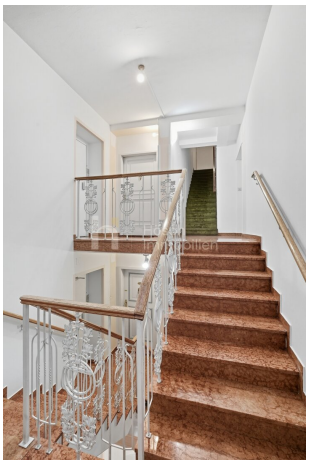








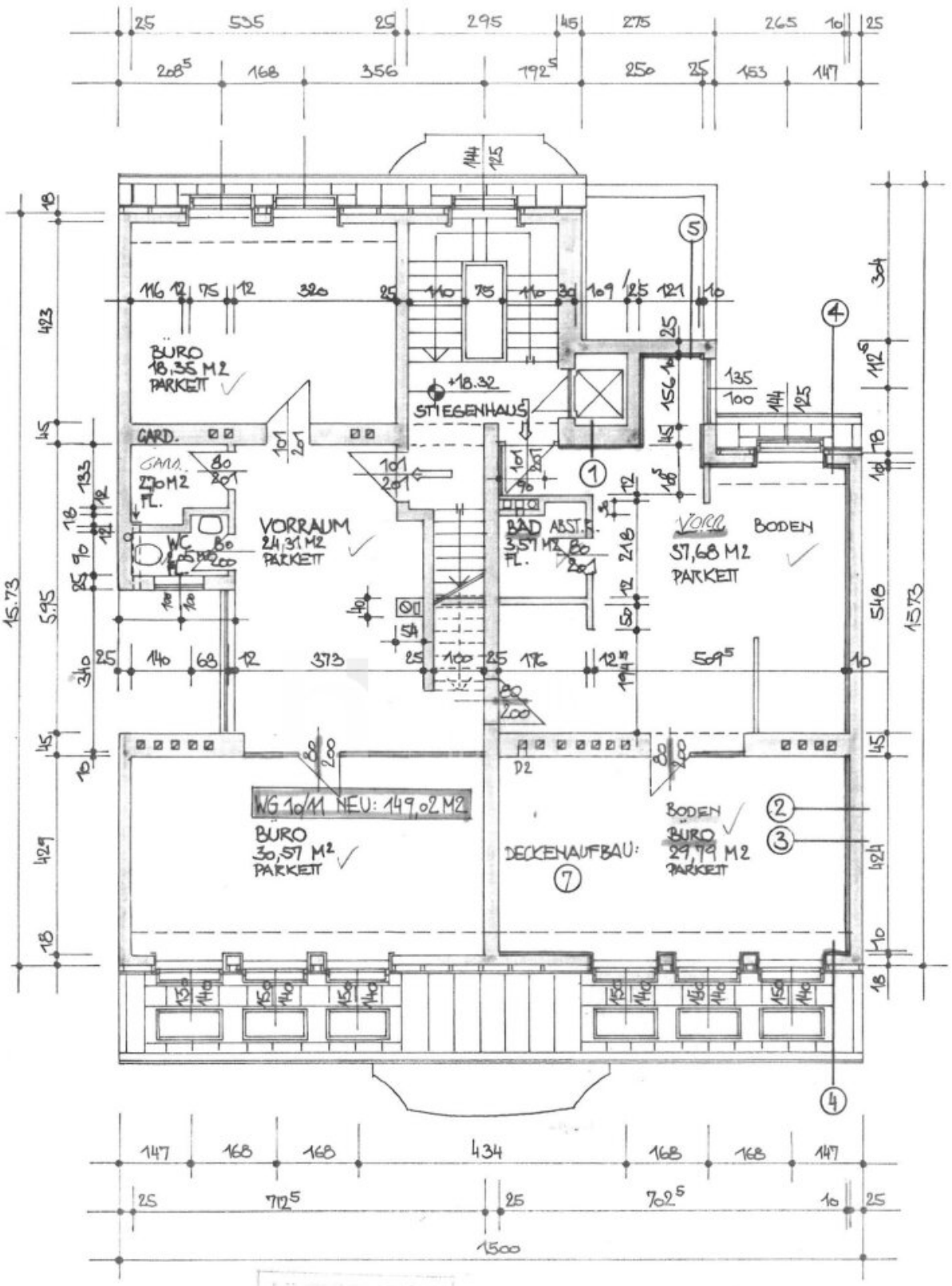











BÜRO
18,35 M2
PARKETT
+18.32
STIEGENHAUS
GARD.
GARD.
2,70 M2
FL.
VORRAUM
24,31 M2
PARKETT
WC
BAD
3,57 M2
FL.
ABST.
VORR.
BODEN
37,68 M2
PARKETT
WG 10/11 NEU: 149,02 M2
BÜRO
30,57 M2
PARKETT
DECKENAUFBAU:
7
BODEN
BÜRO
29,79 M2
PARKETT
D2
1500

2. DG

Objektbeschreibung

DAS PROJEKT

Altbau, Dachgeschoss und Freiraum: Dieses Bestandsprojekt in **1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus** vereint unterschiedliche Wohn- und Nutzungsmöglichkeiten in einem Wiener Haus aus der Zeit um **1900**. Eine großzügige Erdgeschosswohnung, vier Wohnungen im ausgebauten Dachgeschoss und ein Geschäftslokal mit zugeordnetem Garten bilden ein Angebot für Käufer mit unterschiedlichen Vorstellungen von Raum und Nutzung.

Die **fünf Wohnungen mit rund 70,73 m² bis 98,19 m² Nutzfläche** bieten jeweils eine eigene Raumaufteilung. Im Erdgeschoss prägen zwei große Zimmer, ein Kabinett und eine separate Küche den klassischen Altbaugrundriss. Im Dachgeschoss stehen großzügige Wohnräume, Kochnischen und unterschiedliche Außenflächen im Vordergrund. Das Haus verfügt über einen **Personenaufzug**.

Ein **Balkon mit rund 8,49 m²** sowie zugeordnete **Dachterrassen mit rund 39,93 m² und 44,09 m²** ergänzen ausgewählte Wohnungen. Die Gewerbeeinheit im Souterrain bietet **rund 183,95 m² Nutzfläche**, einen **zugeordneten Garten mit rund 180,36 m²** und einen separaten Vorplatz mit rund 9,03 m². Die Außenflächen werden jeweils getrennt von der Nutzfläche der Innenräume ausgewiesen.

Die angebotenen Einheiten stehen leer. Die Erdgeschosswohnung und das Geschäftslokal werden **unsaniert**, die Dachgeschosswohnungen **teilsaniert** verkauft. Damit können die noch erforderlichen Arbeiten auf das eigene Wohn- oder Nutzungskonzept abgestimmt werden. Zustand, Ausstattung und zugeordnete Freiflächen werden für jede Einheit gesondert beschrieben.

DAS PROJEKT AUF EINEN BLICK

- Wiener Haus aus der Zeit um 1900 mit Personenaufzug
- Eine Altbauwohnung im Erdgeschoss und vier Dachgeschosswohnungen
- Balkon oder zugeordnete Dachterrasse bei ausgewählten Wohnungen
- Gewerbefläche im Souterrain mit großem zugeordnetem Garten
- Leer stehende Einheiten mit individuellem Renovierungsbedarf

LAGE UND WOHNUMFELD

Der **südliche Teil von Rudolfsheim-Fünfhaus** verbindet gewachsene Wiener Wohnviertel mit grünen Stadträumen. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und die unterschiedlichen Angebote des Bezirks ergänzen den Alltag. Das Umfeld bietet eine städtische Grundlage für Wohnen und Gewerbe; die Möglichkeit eines eigenen Balkons, einer Dachterrasse oder eines zugeordneten Gartens hängt von der jeweiligen Einheit ab.

DIE GEGENSTÄNDLICHE WOHNUNG

Die gegenständliche Wohnung in **1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus** bietet **85,31 m² Nutzfläche** und befindet sich im **zweiten Dachgeschoss**. Sie ist **leer und teilsaniert**. Die noch erforderlichen Arbeiten lassen sich auf den eigenen Bedarf abstimmen.

Zwei großzügige Zimmer mit 23,83 m² und 31,13 m² bieten Platz für getrennte Wohn- und Schlafbereiche. Der Vorraum mit Kochnische ergänzt die Aufteilung, das Bad/WC vervollständigt die Innenräume. Die zugeordnete Dachterrasse mit 44,09 m² erweitert das Angebot um eine große Freifläche. Die Wohnung steht leer und ist teilsaniert.

RÄUMLICHKEITEN

- Vorraum mit Kochnische mit 25,85 m²
- Zimmer mit 23,83 m²
- Zimmer mit 31,13 m²
- Bad/WC mit 4,50 m²
- Zugeordnete Dachterrasse mit 44,09 m²

AUSSTATTUNG

Die Einheit ist **teilsaniert**. Bereits ausgeführte Arbeiten und noch erforderliche Leistungen sind bei der Besichtigung im Detail zu betrachten. Die Dachterrasse ist als Zubehör zugeordnet; sie

gehört nicht zur Innenfläche. Das Haus verfügt über einen Personenaufzug.

KAUFPREIS UND KONTAKT

Der Kaufpreis beträgt **€ 629.000,--**.

Für weitere Informationen und die Abstimmung eines Besichtigungstermins steht Ihnen **Ari Abramov, B.A.** unter **+43 676 844 403 202** oder **a.abramov@hoesch-immobilien.at** gerne zur Verfügung.

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.