# Helle 2-Zimmer-Eckwohnung mit Altbaucharakter und Kamin




**Objektnummer: 8425/202**

**Eine Immobilie von von Alten Immobilientreuhand e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1150 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 70,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | E 168,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 2,51 |
| **Kaufpreis:** | 273.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 185,22 € |
| **USt.:** | 18,52 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucie von Alten**

von Alten Immobilientreuhand GmbH
Taubstummengasse 17/4
1040 Wien

T +4369910816911


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN

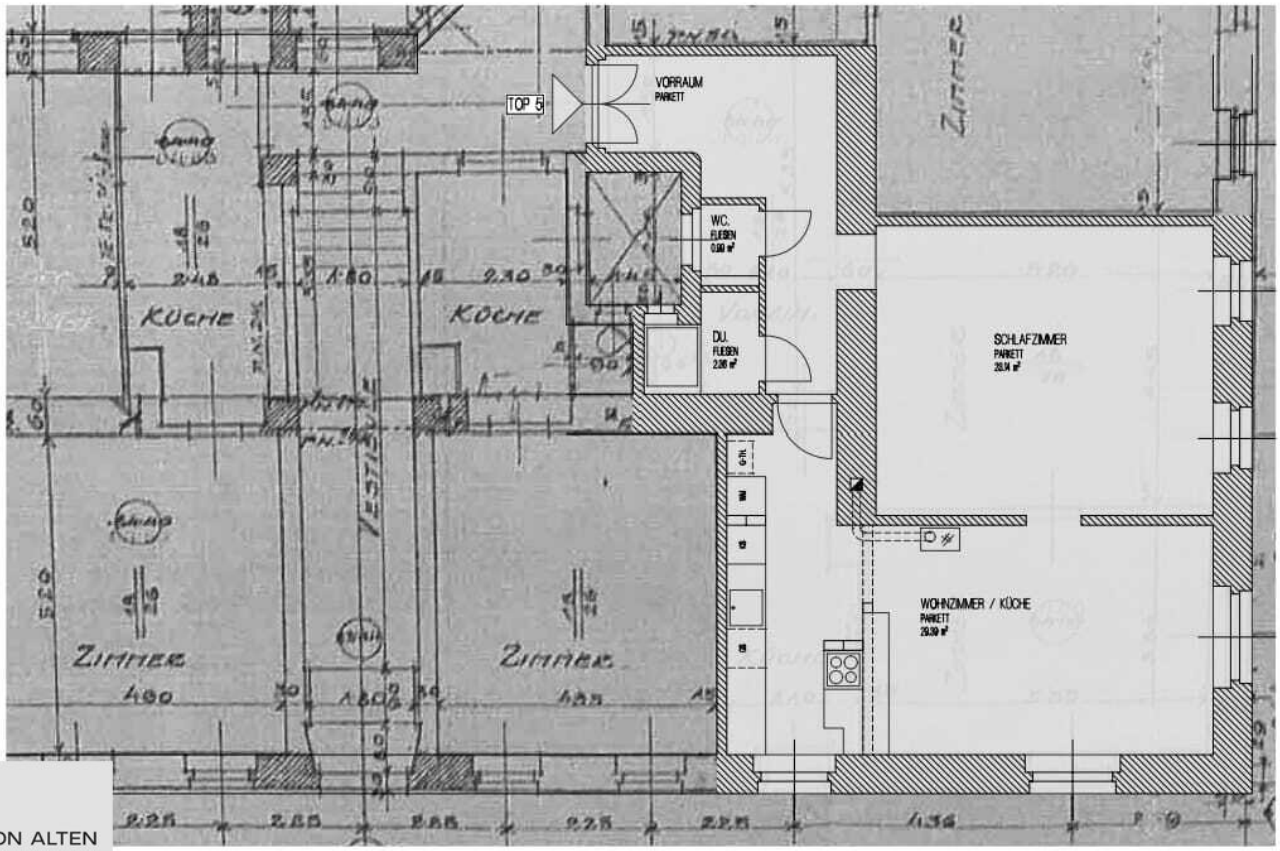

VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN


VON ALTEN




VON ALTEN

E 39 TOP 5

GRUNDRISS HOCHPARTERRE M = 1:50

# Objektbeschreibung

## Die wichtigsten Eckdaten dieser Immobilie:

**+** Helle Altbau-Eckwohnung

**+** ca. 70 m² Wohnfläche

**+** 2 Zimmer, separat begehbar

**+** Hochparterre

**+** Baujahr ca. 1900

**+** Besonders helle Wohnräume durch die attraktive Ecklage

**+** Klassischer Wiener Altbaucharakter

**+** Kamin mit Holzbefeuerung und Gasetagenheizung

**+** Kunststofffenster mit Doppelverglasung

**+** Lift im Haus

**+** Sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung

**+** Meiselmarkt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten sowie Schulen und Kindergärten in unmittelbarer Umgebung

**+** Zentrale Wohnlage im 15. Wiener Gemeindebezirk mit ausgezeichneter Infrastruktur

## Die Wohnung

Die ca. **70 m² große 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **Hochparterre eines klassischen Wiener Altbaus aus dem Jahr 1900** im 15. Bezirk. Besonders hervorzuheben ist die **attraktive Ecklage**, durch die die Wohnung von viel Tageslicht profitiert.

Vom zentralen Vorraum aus sind **beide Zimmer separat begehbar.** Ergänzt wird das Raumangebot durch ein Badezimmer. Die großzügigen Raumproportionen und die **Deckenhöhe von ca. 3,2 Metern** unterstreichen den klassischen Altbaucharakter der Wohnung.

Die Wohnung wird mit Gas beheizt. Weiters ist ein **mit Holz beheizbare Kamin** vorhanden.

Durch die **hellen Wohnräume, die zentrale Begehbarkeit beider Zimmer und den gut nutzbaren Grundriss** eignet sich die Wohnung besonders für Singles und Paare und bietet eine attraktive Grundlage für die individuelle Gestaltung.

Das Gebäude verfügt über einen **Personenlift**. Im Innenhof besteht zudem die Möglichkeit, Fahrräder abzustellen.

****Bitte beachten Sie, dass die Bilder teilweise KI-gestützt zur Veranschaulichung des Potenzials optimiert wurden.****

## Die Lage

Die Wohnung befindet sich **im 15. Wiener Gemeindebezirk Rudolfsheim-Fünfhaus** und überzeugt durch ihre **sehr gute Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung**.

Die nahegelegene **U3-Station Johnstraße** ermöglicht eine schnelle und unkomplizierte Verbindung zum Westbahnhof und in die Wiener Innenstadt.

Für eine ausgezeichnete Nahversorgung sorgen der beliebte **Meiselmarkt** sowie die Hütteldorfer Straße mit zahlreichen Supermärkten, Bäckereien, Apotheken, Geschäften und gastronomischen Angeboten.

Auch **Schulen und Kindergärten** befinden sich in der näheren Umgebung, darunter die Volksschulen Johnstraße und Selzergasse sowie das Gymnasium auf der Schmelz.

Für Erholung und Freizeit bieten der **Forschneritschpark** und die weitläufigen Grün- und Sportflächen der **Schmelz** attraktive Möglichkeiten. Die gut erreichbare **Wiener Stadthalle** ergänzt das Angebot mit zahlreichen Konzerten und Veranstaltungen.

Die Lage vereint somit **urbanes Wohnen, kurze Wege im Alltag und vielfältige Freizeitmöglichkeiten**.

## Öffentliche Anbindung

- **U-Bahn:**
    - Johnstraße: ca. 270 m (U3)
- **Straßenbahn:**

    - Johnstraße: ca. 190 m (Linie 49)

- **Bus:**
    - Johnstraße: ca. 190 m (Linie 12A)

- **Bahn- und Fernverkehr:**
    - Wien Westbahnhof: ca. 1,5 km Regionalzüge (900–998, 79212–79222), D, EC, EC100–EC204, CJX 5, IC, REX 50, REX 51, S50)

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

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

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

**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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap