Altbaucharme zum Verlieben – Neu sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Grünblick im 1. Liftstock (1150 Wien)



KI Einrichtungsbeispiel

Objektnummer: 1837/151

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,18 m²
Nutzfläche:	44,18 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 92,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,93
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	101,20 €
USt.:	10,12 €

Provisionsangabe:

8.604,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien





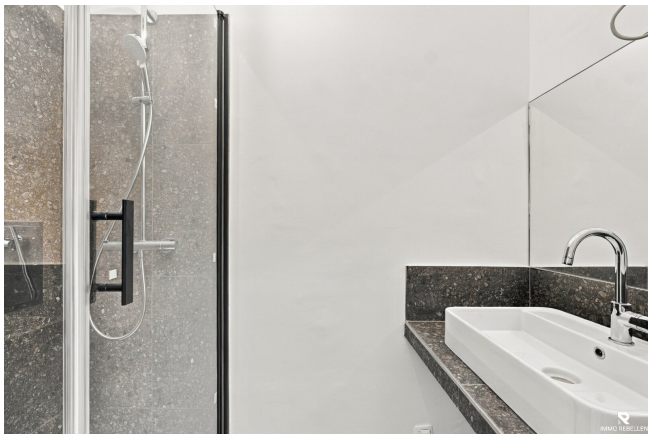



Gorenje
IMMO REBELLEN


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN


IMMO REBELLEN





















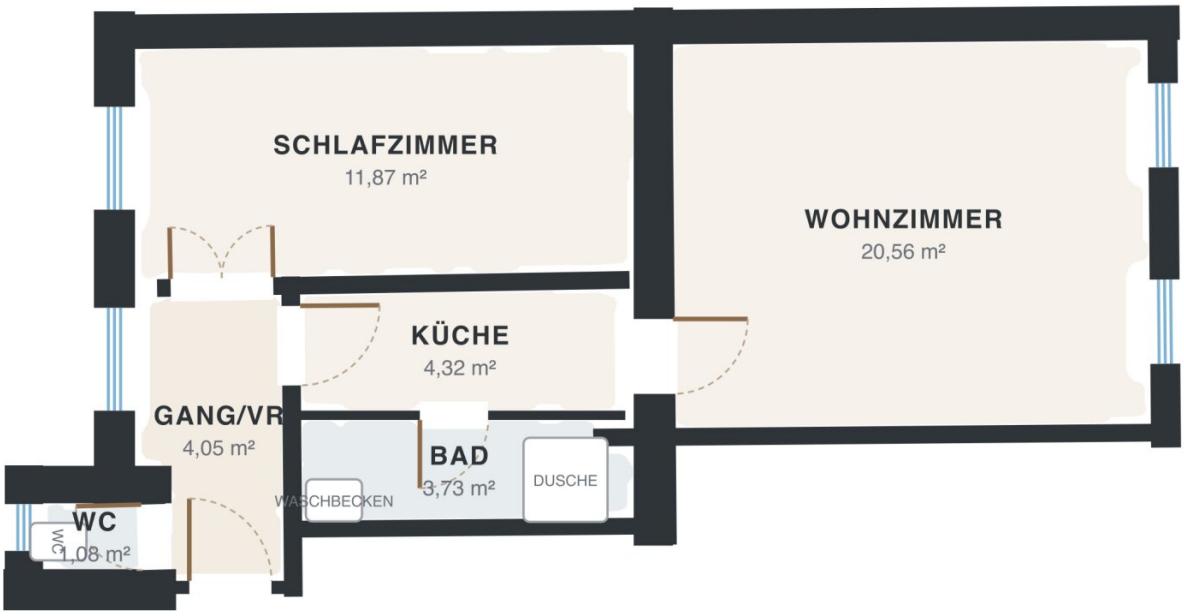








1. OBERGESCHOSS



Objektbeschreibung

Altbaucharme trifft frisches Wohngefühl – neu sanierte 2-Zimmer-Wohnung mit Grünblick in Rudolfsheim-Fünfhaus

Einziehen und wohlfühlen: Diese **neu sanierte Altbauwohnung** in einem gepflegten Gründerzeithaus im 15. Wiener Gemeindebezirk wartet nur noch auf ihre neuen Bewohner. Auf ca. 44,18 m² erwarten Sie ein helles Wohnzimmer, ein ruhiges Schlafzimmer zum Hof, eine **hochwertige Einbauküche** und ein modernes Duschbad. Hohe Räume, **Stuckrosetten** und weiße Eichendielen verbinden klassischen Wiener Altbau mit zeitgemäßem Komfort – bequem erreichbar im **1. Liftstock**.

DIE HIGHLIGHTS

- **Blick ins Grüne** aus Wohn- und Schlafzimmer
- **Altbauflair** mit Stuck, hohen Räumen und warmem Eichenholz
- **Einziehen ohne Baustelle** – alles frisch und fertig
- **Ruhiger Schlafbereich** mit Blick in den begrünten Innenhof
- Eine Küche, in der **Kochen Freude macht**

DIE WOHNUNG

Schon beim Betreten spürt man, mit wie viel Sorgfalt hier saniert wurde. Der Vorraum mit **Terrazzo-Optik-Fliesen** und einem praktischen Hochschrank führt direkt in die Küche – das moderne Herzstück der Wohnung. Holzdekor-Fronten, eine Arbeitsplatte und Rückwand in **Schieferoptik**, stimmungsvolle LED-Beleuchtung, **Induktionskochfeld** und Geschirrspüler sind bereits vorhanden. Am Ende der Küchenzeile sorgt ein Fenster für Tageslicht.

Das Wohnzimmer begeistert mit zwei großen Fenstern, durch die der Blick auf alte Bäume und eine **begrünte Fläche** fällt. **Weiße Eichen-Landhausdielen**, Stuckleisten und eine Stuckrosette geben dem Raum seinen besonderen Charakter. Ob gemütliches Sofa, Leseecke oder Esstisch für ein Essen mit Freunden – hier ist Platz für Ihren Alltag.

Das Schlafzimmer liegt **hofseitig** und damit angenehm ruhig. Morgens fällt der Blick ins Grün des Innenhofs, eine Mauernische bietet Raum für individuelle Einrichtungsideen. Alternativ lässt sich der Raum auch als Arbeits- oder Gästezimmer nutzen.

Das Bad mit **Regendusche**, Glasduschwand, Thermostatarmatur und Aufsatzwaschtisch überzeugt in Terrazzo-Optik, das WC ist separat. Eine Wohnung, die mit Charme, Qualität und einer durchdachten Ausstattung sofort zum Ankommen einlädt.

DIE HARDFACTS

Wohnfläche: **ca. 44,18 m²**

Zimmer: **2**

Etage: **1. Obergeschoss mit Lift**

Baujahr Haus: **ca. 1900**

Zustand: **neu saniert**

Küche: **Einbauküche mit Induktionskochfeld und Geschirrspüler**

Badezimmer: **1 mit Dusche**

WC: **1 separat**

Böden: **Eichen-Landhausdielen und Terrazzo-Optik-Fliesen**

Heizung: **Infrarotheizung (Deckenpaneele)**

HWB: **92,7 kWh/m²a (Klasse C)**

fGEE: **1,93 (Klasse D)**

Monatliche Betriebskosten: **€ 111,32 inkl. USt.**

Reparaturrücklage: **€ 49,92 monatlich**

Verfügbarkeit: **ab sofort**

Kaufpreis: **€ 239.000**

DIE LAGE – ALTBAU-GRÄTZL MIT VIEL GRÜN

Die Goldschlagstraße liegt in einem gewachsenen **Altbau-Grätzl** von Rudolfsheim-Fünfhaus: baumbestandene Straßen, schöne Gründerzeitfassaden und ein entspanntes, urbanes Lebensgefühl. Das Haus selbst überzeugt mit gepflegtem Eingangsbereich, **neu verfliestem Stiegenhaus** und einem begrünten Innenhof mit **Fahrradabstellplatz**.

Für den täglichen Bedarf sind Supermärkte, Bäckereien und Lokale gut erreichbar, der **Meiselmarkt** liegt in der Nähe. Öffentlich sind Sie über die **U3-Stationen Johnstraße und Schweglerstraße** rasch in der Innenstadt.

Ob als erstes eigenes Zuhause, für Paare oder für alle, die Altbaucharme ohne Renovierungsaufwand suchen: Diese Wohnung ist ein wunderschöner Ort zum Ankommen.

HINWEISE

Einige Fotos wurden mithilfe von KI virtuell möbliert und dienen ausschließlich als Einrichtungsbeispiele. Der vorliegende Grundriss zeigt noch den alten Zustand: Die Tops 18 und 19 wurden zusammengelegt, das Badezimmer befindet sich nun abgetrennt rechts von der Küche.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
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 <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap