Frisch renovierte 3-Zimmer-Altbauwohnung sofort bezugsbereit – Ihr neues Zuhause in 1150 Wien!



Wohnzimmer

Objektnummer: 2142/22692

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 144,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,45
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	271,21 €
Sonstige Kosten:	150,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Dragan Cvetkovic, akad.IM

4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien, Margareten

T +43 69918887733


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE

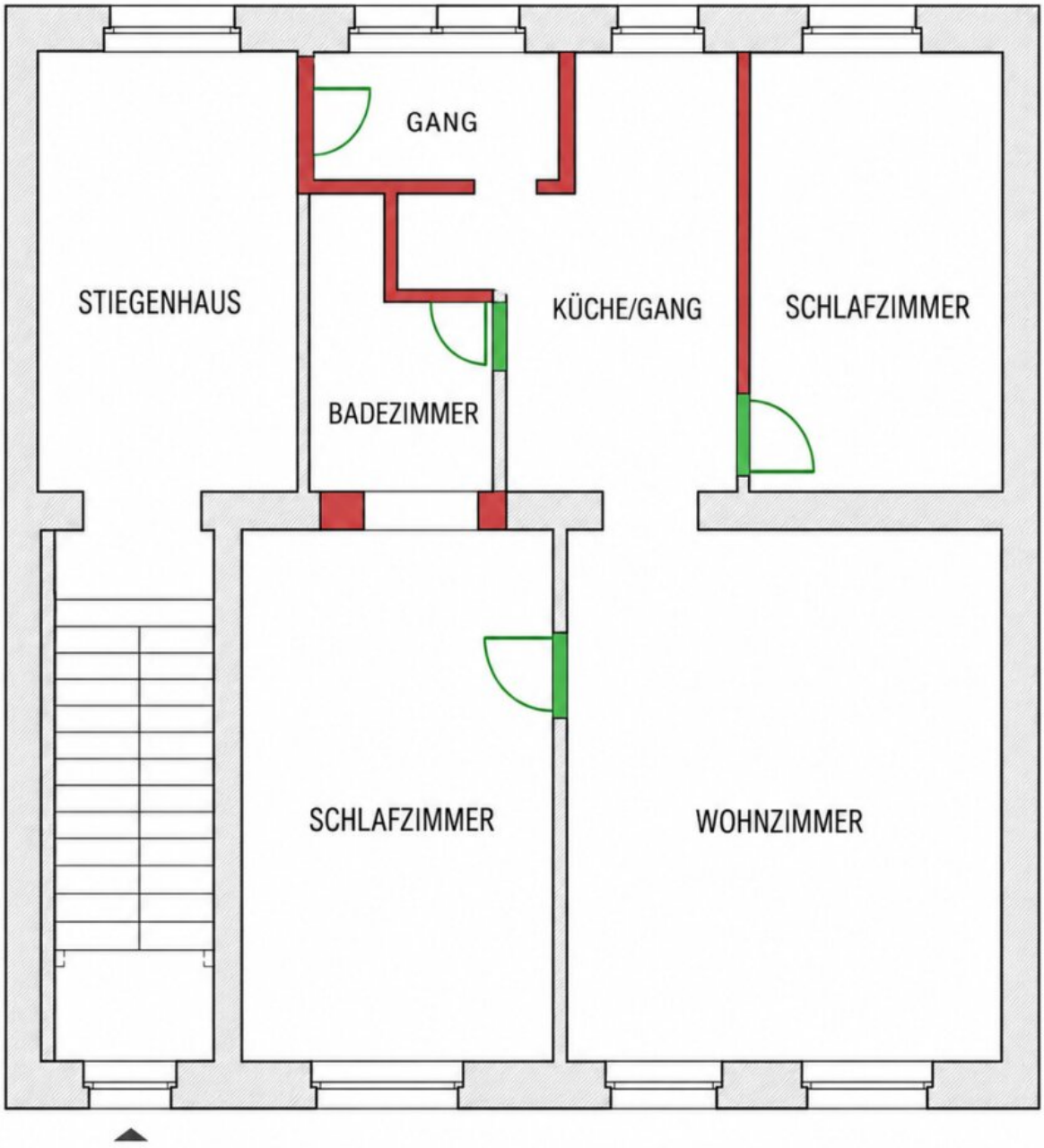

SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE
AUSGEZEICHNET
TOP
UNTERNEHMEN
EMPFOHLEN
Immo
Scout24
Experte
2024
FINDMYHOME.AT
QUALITÄT
MAKLER
2024


SEIT ÜBER 20 JAHREN
4M
IMMOBILIEN
FÜHREND IM SERVICE


GANG
STIEGENHAUS
KÜCHE/GANG
SCHLAFZIMMER
BADEZIMMER
SCHLAFZIMMER
WOHNZIMMER

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese renovierte 3-Zimmer-Altbauwohnung im Hochparterre eines gepflegten Gründerzeithauses aus dem Jahr 1900 vereint den klassischen Wiener Altbaucharme mit modernem Wohnkomfort.

Auf rund 65 m² Wohnfläche erwartet Sie eine durchdachte Raumaufteilung, eine Einbauküche mit Markengeräten, ein geräumiges Wohnzimmer, sowie zwei gut geschnittene Schlafzimmer. Die Wohnung wurde vor dem Verkauf umfassend renoviert und präsentiert sich in einem sofort bezugsfertigen Zustand.

?

Bereits beim Betreten der Wohnung vermittelt der Eingangsbereich einen freundlichen ersten Eindruck. Von hier gelangen Sie in den zentralen Vorraum, der sämtliche Räume optimal miteinander verbindet.

In einer praktischen Küchennische befindet sich die Einbauküche. Durch das Fenster zum ruhigen Innenhof wird dieser Bereich angenehm mit Tageslicht versorgt. Die Küche ist mit hochwertigen Geräten der Marken Siemens und Gorenje ausgestattet und bietet alles, was für den täglichen Komfort benötigt wird.

Das Badezimmer wurde funktional gestaltet. Es verfügt über eine Badewanne, ein Waschbecken, einen Handtuchtrockner sowie ein Geberit-WC und bietet ausreichend Platz für den täglichen Gebrauch.

Vom Gang aus gelangen Sie in das erste Schlafzimmer, welches ruhig zum Innenhof ausgerichtet ist und dadurch ideale Voraussetzungen für erholsame Nächte bietet.

Im weiteren Verlauf des Ganges öffnet sich das großzügige Wohnzimmer. Dank der Ausrichtung zur ruhigen Beckmanngasse überzeugt dieser Raum mit einer angenehmen Wohnatmosphäre und bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich.

Direkt angrenzend befindet sich das zweite Schlafzimmer, das sich flexibel als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzen lässt.

Die Wohnung entstand durch die Zusammenlegung zweier Einheiten und verfügt dadurch über einen besonders praktischen und familienfreundlichen Grundriss.

Vor dem Verkauf wurde die Wohnung umfassend renoviert. Dabei wurden sämtliche Parkettböden professionell geschliffen und geölt. Alle Wände wurden neu gespachtelt und

frisch ausgemalt. Ebenso wurden sämtliche Türen sowie Fensterbänke neu lackiert, wodurch sich die Wohnung in einem äußerst gepflegten Gesamtzustand präsentiert.

Besonderes Augenmerk wurde auch auf die Haustechnik gelegt: Die Gastherme wurde neu eingebaut und entsprechend den geltenden Vorschriften überprüft.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Zentralheizung über die neue Therme.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre und verbindet, dadurch einen komfortablen Zugang mit einer angenehmen Wohnatmosphäre.

Betriebskosten

Die monatlichen Betriebskosten betragen derzeit rund € 270 netto.

Hinzu kommen die verbrauchsabhängigen Kosten für Strom und Gas. Die bisherigen Bewohner hatten hierfür durchschnittliche monatliche Gesamtkosten von rund € 150, abhängig vom individuellen Nutzungsverhalten.

?

Für wen eignet sich diese Wohnung?

Diese Immobilie eignet sich ideal für:

- Paare, die eine großzügige Altbauwohnung mit zwei Schlafzimmern suchen.
- Familien mit einem Kind, die Wert auf eine praktische Raumaufteilung legen.
- Singles mit Platzbedarf für Homeoffice oder Gästezimmer.
- Eigennutzer, die eine sofort bezugsfertige Wohnung ohne Renovierungsaufwand suchen.

Die Kombination aus durchdachtem Grundriss, hochwertiger Renovierung, moderner Ausstattung und klassischem Altbaucharme macht diese Wohnung zu einer seltenen Gelegenheit.

?

Lagebeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der Beckmanngasse 58 im 15. Wiener Gemeindebezirk Rudolfsheim-Fünfhaus, einem Bezirk, der sich in den vergangenen Jahren zu einer besonders gefragten Wohngegend entwickelt hat.

Die Infrastruktur lässt kaum Wünsche offen. Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Auch Restaurants, Cafés und verschiedene Freizeitangebote sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht kurze Wege in sämtliche Bezirke Wiens und macht den Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Pendler besonders attraktiv.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Folgende öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in komfortabler Gehweite:

- U-Bahn-Linie U3 (Station Schweglerstraße)
- U-Bahn-Linie U6 (Station Burggasse-Stadthalle)
- Straßenbahnlinien 9, 18, 49 und 52
- Buslinie 12A

Über den nahegelegenen Westbahnhof bestehen zudem direkte Anschlüsse an nationale und internationale Bahnverbindungen.

?

Überzeugen Sie sich selbst bei einer persönlichen Besichtigung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese attraktive Wohnung präsentieren zu dürfen.

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 <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