Top Preis Kompakte, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung in 1150 Wien !



Wohnzimmer

Objektnummer: 6547/4459

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	38,77 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	160.000,00 €
Betriebskosten:	126,98 €
USt.:	13,38 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Melina Stummer

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 664 750 55 144

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







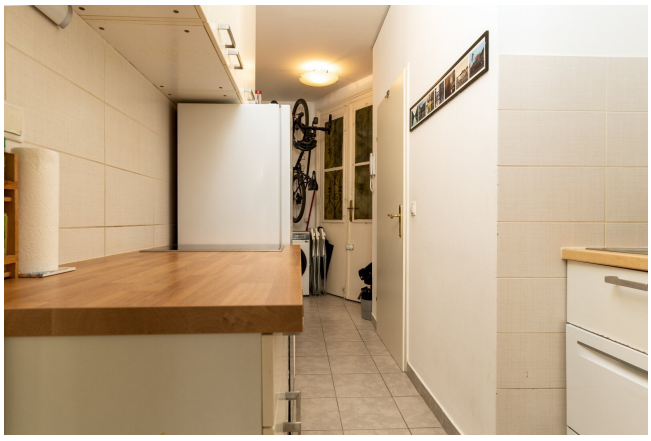
















Objektbeschreibung

Charmantes Wohnen mit Wiener Altbau-Flair !

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Kleine aber feine Wohnung im 3. Stock in 1150 Wien !**
- **Baujahr um 1900, kein Lift vorhanden**
- **Übergabe voraussichtlich Ende April 2027**
- **Wohnfläche** von rund **38,77 m²**

  bestehend aus Vorraum mit Waschmaschinenanschluss, Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer und Badezimmer mit WC, Handwaschbecken und Dusche
- **Gegensprechanlage** vorhanden
- **Innenrollos und manuelle Außenjalousien** im Wohnzimmer
- **begrünte Terrasse/Innenhof zur Allgemeinnutzung**

Die ausführliche Beschreibung:

Besagte Wohnung befindet sich im 15. Wiener Gemeindebezirk und überzeugt durch ihre **angenehme Wohnatmosphäre** sowie ihren **klassischen Altbaucharme**.

Über das **Stiegenhaus** gelangen Sie in den **3. Stock, ein Lift ist nicht vorhanden**. Vom **Vorraum** aus sind alle Räumlichkeiten begehbar - hier steht Ihnen auch ein **Waschmaschinenanschluss** zur Verfügung. Geradeaus befindet sich das **Schlafzimmer**,

dieses ist **ruhig in den Innenhof ausgerichtet**. Das **Badezimmer** ist mit **Handwaschbecken, Dusche und WC ausgestattet**. Direkt anschließend gelangen Sie in die in die **kompakte Küche**, hier ist auch die **Gastherme** situiert. Von hier aus ist das zur Straßenseite ausgerichtete **Wohnzimmer** begehbar, das ausreichend Platz für einen **gemütlichen Essbereich** sowie praktische **Stauraumlösungen** bietet.

Highlights für Urbanisten und Genießer – zentral, lebendig und vielseitig: Die Lage in der Beckmanngasse verbindet urbanes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene **Meiselmarkt** lädt mit seinem abwechslungsreichen Angebot an Marktständen, Geschäften und kulinarischen Möglichkeiten zum Entdecken und Genießen ein. Für **entspannte Spaziergänge** und eine Auszeit im Grünen bieten sich der **Auer-Welsbach-Park sowie die Grünflächen rund um den Schönbrunner Schlosspark** an. Auch das vielfältige gastronomische Angebot und die zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten der Umgebung sorgen für eine hohe Lebensqualität. Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sind der **Westbahnhof**, die Wiener Innenstadt sowie zahlreiche weitere Stadtteile bequem erreichbar. Die gelungene Kombination aus lebendigem Grätzl, praktischer Nahversorgung und urbanem Lebensgefühl macht diese Wohnlage **besonders attraktiv für Singles und Paare.**

Beheizung und Warmwasseraufbereitung:

Die **Beheizung** und **Warmwasseraufbereitung** erfolgt mittels **Gastherme (in der Küche situiert)**. Die Räumlichkeiten werden per Radiatoren bestens beheizt.

Infrastruktur:

Ärzte, Nahversorger, Trafik, verschiedene Freizeitmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, uvm. stehen fußläufig zur Verfügung.

Verkehrsanbindungen:

Auto:

- A1 Westautobahn (über Linzer Straße und Hadikgasse bzw. Westeinfahrt): ca. 10–15 Minuten
- A2 Südautobahn (über die Wiener Hauptverkehrsachsen und A23): ca. 20–25 Minuten
- A23 Südosttangente (über Schönbrunner Straße bzw. Grünbergstraße): ca. 15–20 Minuten
- S1 Wiener Außenring Schnellstraße (über A23 und A2): ca. 25–35 Minuten
- Flughafen Wien-Schwechat (über A23 und A4): ca. 25–35 Minuten

U-Bahn:

- U3 – Hütteldorfer Straße bzw. Johnstraße: Beide Stationen bieten eine direkte Verbindung in Richtung Westbahnhof, Neubaugasse, Stephansplatz und Simmering.
- U3 Hütteldorfer Straße: Verbindung Richtung Ottakring und Simmering.
- U3 Johnstraße: Rasche Anbindung an die Wiener Innenstadt, insbesondere Stephansplatz und Volkstheater.

Straßenbahn:

Die nächstgelegenen Straßenbahnverbindungen befinden sich im Bereich Linzer Straße sowie Hütteldorfer Straße.

- Linie 10: Dornbach – Hütteldorfer Straße – Unter St. Veit
- Linie 49: Hütteldorf – Johnstraße – Westbahnhof – Ring, Volkstheater
- Linie 52: Baumgarten – Westbahnhof – Ring, Volkstheater

Bus:

Ergänzend stehen folgende Busverbindungen zur Verfügung:

- Linie 10A: Bahnhof Heiligenstadt – Niederhofstraße

- Linie 12A: Schmelz, Gablenzgasse – Eichenstraße

Bahn / Schnellbahn:

- S45 – Bahnhof Wien Breitensee: Verbindung Richtung Hütteldorf sowie Handelskai mit Umsteigemöglichkeiten in das weitere Wiener Verkehrsnetz.

- S45 – Bahnhof Wien Penzing: Weitere Anbindung Richtung Hütteldorf und Handelskai.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Regelfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank !

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 <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap