Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung im revitalisierten Jugendstilhaus | Nahe Westbahnhof



Objektnummer: 781

Eine Immobilie von IMMOEKO OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,49 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,30 m²
Heizwärmebedarf:	D 99,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,74
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	151,47 €
Sonstige Kosten:	75,87 €
Provisionsangabe:	

11.880,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Özge Kocabas

IMMOEKO e.U
Kurrentgasse 4/4
1010 Wien












HAPPY
NEW















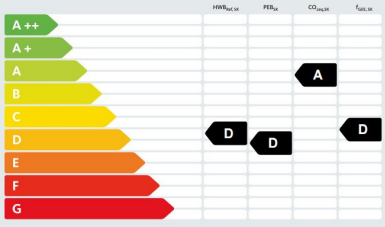
Energieausweis für Wohngebäude

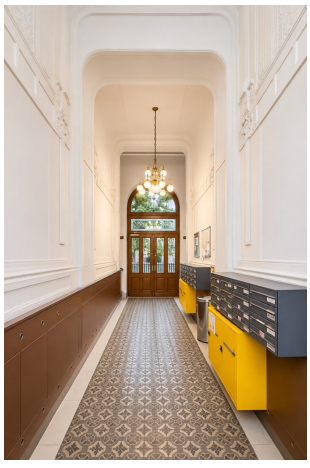
OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

ZTEC
ZTEC ZT GMBH

BEZEICHNUNG	91500-020; 1150 Wien Goldschlagstraße 15	**Umsetzungsstand**	Ist-Zustand
Gebäude(-teil)	Wohnen Bestand	Baujahr	1908
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit 10 und mehr Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2012
Straße	Goldschlagstraße 15	Katastralgemeinde	Fünfhaus
PLZ/Ort	1150 Wien-Rudolfsheim-Fünfhaus	KG-Nr.	01302
Grundstücksnr.	604	Seehöhe	213 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen





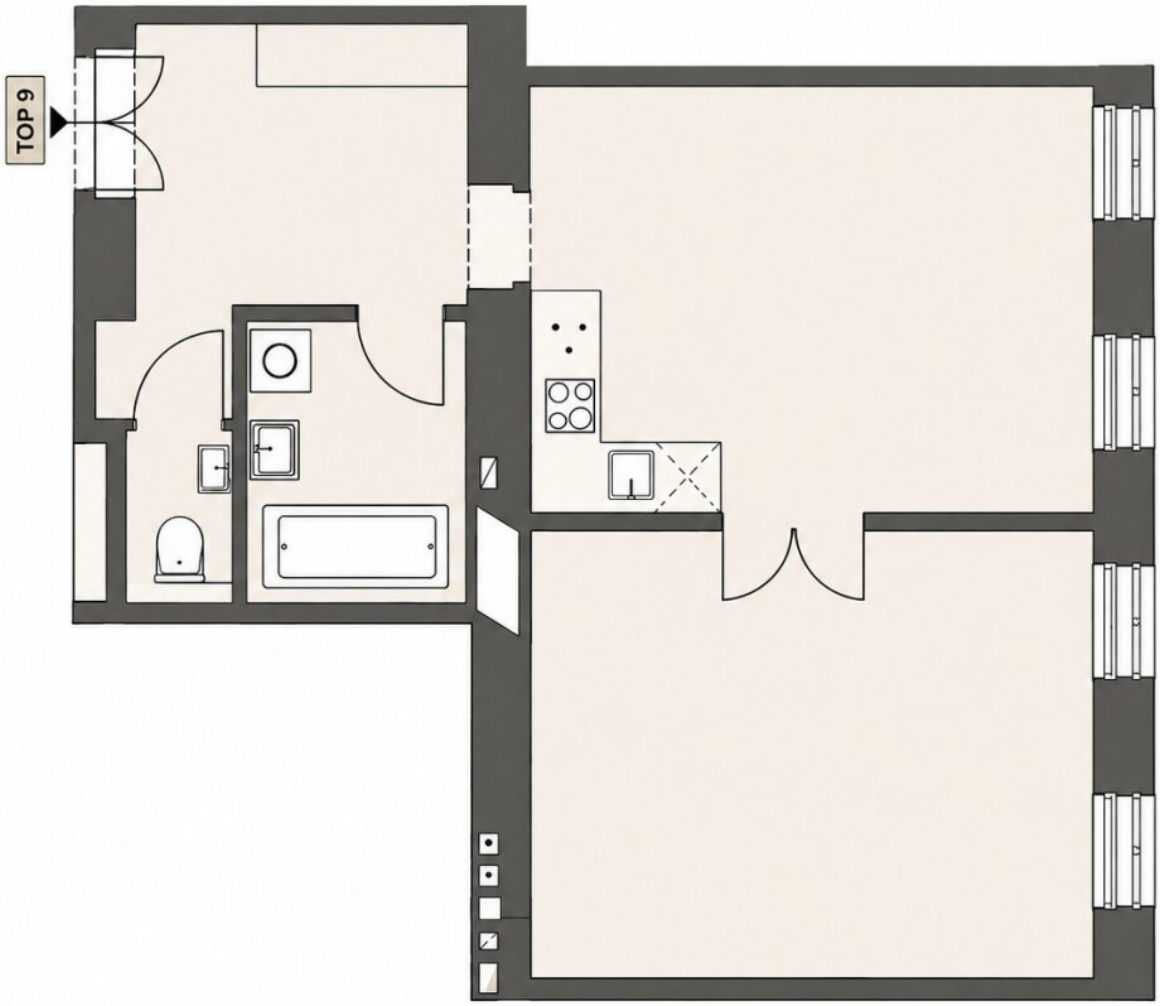


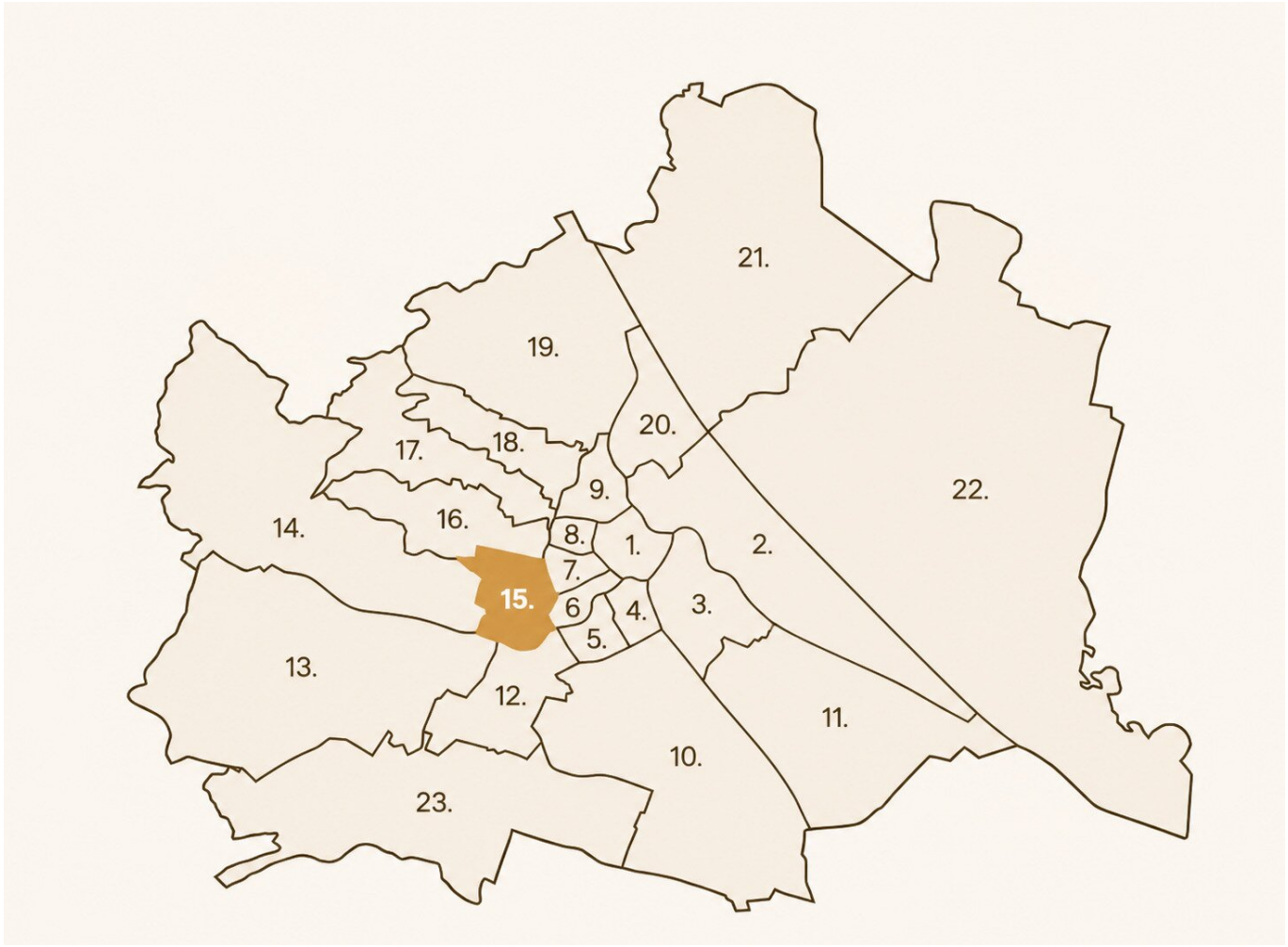









TOP 9


21.
19.
20.
18.
17.
22.
9.
16.
14.
8.
1.
2.
7.
15.
6
4.
3.
5.
13.
12.
11.
10.
23.

Objektbeschreibung

Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung im revitalisierten Jugendstilhaus – Lift & Fernwärme

Zum Verkauf gelangt eine charmante **2-Zimmer-Wohnung mit ca. 57,49 m² Wohnfläche** in einem gepflegten und revitalisierten Jugendstilhaus in der **Goldschlagstraße 15, 1150 Wien**, nur wenige Minuten vom Westbahnhof und Europaplatz entfernt.

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** und ist bequem (barrierefrei) mit dem **Personenlift** erreichbar. Dank der gut nutzbaren Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Singles, Paare oder Anleger.

Eckdaten

- ca. **57,49 m² Wohnfläche**
- **2 Zimmer**
- **2. Stock**
- **Personenlift**
- **Fernwärme**
- eigenes **Kellerabteil mit ca. 3,30 m²**
- gepflegtes Jugendstilhaus
- monatliche Vorschreibung aktuell ca. **€ 227,34 inkl. Betriebskosten, Lift und Reparaturrücklage**
- gültiger Energieausweis bis 21.06.2032

- HWB: **99,0 kWh/m²a**
- fGEE: **1,74**

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über einen gut durchdachten Grundriss und gliedert sich in:

- Vorraum
- großzügige Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Kellerabteil

Sämtliche wesentlichen Nebenräume sind vom Vorraum aus erreichbar. Der Wohnbereich bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Wohn- und Essbereich, während das separate Schlafzimmer einen angenehmen Rückzugsort schafft.

Ausstattung

Im Zuge der umfassenden Sanierung des Hauses wurden die Wohnungen hochwertig ausgestattet. Laut vorhandener Bau- und Ausstattungsbeschreibung zählen hierzu unter anderem:

- hochwertiger Parkettboden

- keramische Großformatfliesen in den Nassräumen
- Sicherheitseingangstüre
- Kunststofffenster mit Thermoverglasung & Außenrollos (Sonnenschutz)
- Fernwärmeheizung
- Handtuchheizkörper im Badezimmer
- Fußbodenheizung im Bad
- Gegensprechanlage
- Waschmaschinenanschluss
- Küchenanschlüsse
- Personenlift

Das Haus

Das ursprünglich um 1908 errichtete Gebäude wurde im Zuge eines umfassenden Sanierungs- und Ausbauprojektes revitalisiert. Dabei wurden unter anderem zahlreiche Wohnungen saniert, die Allgemeinbereiche adaptiert sowie zusätzliche Wohnungen im Dachgeschoss geschaffen.

Das Haus verfügt über ein repräsentatives Erscheinungsbild, zwei Aufzüge sowie allgemeine Nebenräume wie Fahrrad- und Kinderwagenabstellmöglichkeiten.

Laufende Kosten

Die aktuelle monatliche Vorschreibung beträgt insgesamt:

€ 227,34

davon entfallen derzeit auf:

- Betriebskosten inkl. USt.: ca. **€ 151,47**
- Liftkosten inkl. USt.: ca. **€ 14,85**
- Reparaturrücklage: ca. **€ 61,02**

Die Reparaturrücklage der Eigentümergemeinschaft wurde in den vergangenen Jahren kontinuierlich aufgebaut und betrug laut Eigentümerversammlung Anfang Februar 2026 rund **€ 39.120.**

Lage

Diese attraktive Liegenschaft befindet sich im **15. Wiener Gemeindebezirk**, in einem urbanen Umfeld mit historischer Bausubstanz. Die Goldschlagstraße verläuft parallel zur Hütteldorfer Straße und stellt eine bedeutende Verkehrsachse im Bezirk dar. Die Umgebung bietet eine vielfältige Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, gastronomischen Betrieben und kulturellen Einrichtungen. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist hervorragend: Die U-Bahn-Station Westbahnhof (U3) sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der Westbahnhof, einer der zentralen Verkehrsknotenpunkte Wiens, ist ebenfalls fußläufig erreichbar.

Die zentrale Lage kombiniert urbanes Leben mit kurzen Wegen in die Wiener Innenstadt und macht die Wohnung sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders interessant.

Besonderheiten auf einen Blick

Die Kombination aus klassischem Altbaucharakter, guter Raumaufteilung, Lift, Fernwärme, Kellerabteil und hervorragender Verkehrsanbindung macht diese Wohnung zu einer attraktiven Gelegenheit in gefragter Wiener Stadtlage.

Ideal für Singles, Paare oder als Anlagewohnung.

Sollten Sie zu einem bestimmten Thema mehr Informationen wünschen, übermitteln wir diese gerne oder recherchieren für Sie!

Ich würde mich sehr freuen Ihnen diese wunderbare Immobilie persönlich zu zeigen. Für Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

*****Für einen Besichtigungstermin bitten wir um Voranmeldung per E-Mail/Anfrage. Wir bitten Sie Ihren Namen und Anschrift anzuführen.*****

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% vom Kaufpreis zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Ihre Daten werden nach den Bestimmungen des Datenschutzgesetzes streng vertraulich behandelt. (https://www.immoeko.at/datenschutzinformation)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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