



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 55129

erstellt am : 16.04.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 425000€

Straße:

1150 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Philipp Schneider

Tel:

[schneider@thurner-realitaeten.at](mailto:schneider@thurner-realitaeten.at)

Wohnfläche: 76.11m<sup>2</sup>

## **JETZT: Stilvoll renovierte 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage für 425.000 ?!**



Helle 3-Zimmer Altbauwohnung im 1. Stock in Wien-Rudolfsheim zu verkaufen!

Sie sind auf der Suche nach Ihrer Traumimmobilie in Wien? Dann haben wir genau das Richtige für Sie! Inmitten des charmanten 15. Wiener Bezirks, in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage, befindet sich diese wunderschöne Wohnung. Diese einzigartige Immobilie bietet Ihnen ein komfortables und stilvolles Wohnen auf einer großzügigen Fläche von 76,11m<sup>2</sup> in der 1. Etage erwartet Sie eine vollrenovierte Wohnung, die keine Wünsche offen lässt.

Schon beim Betreten der Wohnung werden Sie von einem hochwertigen Parkettboden begrüßt, der

sich durch die gesamte Wohnung zieht und für ein warmes und gemütliches Ambiente sorgt. Die Wohnung ist perfekt aufgeteilt in 3 Zimmer, die Ihnen ausreichend Platz für Ihre individuellen Wohnbedürfnisse bieten. Ob als gemütliches Wohnzimmer, geräumiges Schlafzimmer oder als Homeoffice ? hier können Sie Ihren Wohntraum wahr werden lassen.

Die moderne Einbauküche ist nicht nur optisch ein Highlight, sondern auch funktional bestens ausgestattet.

Auch das Badezimmer lässt keine Wünsche offen ? hier können Sie nach einem langen Tag entspannen und in der Badewanne die Seele baumeln lassen. Eine separate Toilette ist ebenfalls vorhanden und sorgt für zusätzlichen Komfort. Die Zentralheizung sorgt für eine angenehme Wärme in den kälteren Monaten.

Für eine ruhige und angenehme Atmosphäre sorgt die Lage in einer Seitenstrasse sowie die Doppel- / Mehrfachverglasung der Fenster, die den Lärm draußen halten. Besonders Familien mit Kindern werden sich über den Kinderspielplatz in unmittelbarer Nähe freuen.

Die Wohnung befindet sich in einer idealen Lage, mit perfekten Verkehrsanbindungen. Verschiedene Bus-, U-Bahn und Straßenbahnlinien sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen Ihnen eine schnelle und bequeme Anreise zu Ihrem Zielort. Der Bahnhof ist ebenfalls in wenigen Minuten zu erreichen.

In der Umgebung finden Sie alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs, aber auch ein Sprung ins Grüne ins naheliegende Schönbrunn kann zu einer willkommenen Auszeit führen.

Überzeugt? Dann zögern Sie nicht länger und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin für Ihr neues Traumzuhaus in Wien! Diese Immobilie bietet Ihnen nicht nur eine ideale Lage, sondern auch eine hochwertige Ausstattung und genügend Platz für Ihre persönlichen Bedürfnisse. Hier können Sie Ihren Wohntraum wahr werden lassen. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Raumaufteilung:

- Eingangsbereich
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- zweites Schlafzimmer/Kinderzimmer
- Vorraum zu Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum/Nische
- separates WC mit Stauraum
- Einbauküche/Durchgang

#### Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinie 60
- U-Bahn U3 Westbahnhof, U4
- Buslinie 12A

#### Lage:

Die helle Wohnung befindet sich in der Nähe des Westbahnhofs im 15. Bezirk. Sie ist in Richtung Westen ausgerichtet und liegt in einer Seitenstrasse. In der näheren Umgebung gibt es viele wichtige Einrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten. Ärzte, eine Apotheke sowie eine Klinik für medizinische Versorgung sind in der Nähe. Eine Schule liegt in unmittelbarer Gehweite und Kindergärten sind in der Umgebung vorhanden.

#### Für eine unverbindliche Besichtigung:

Wir freuen uns Ihnen die Liegenschaft jederzeit persönlich vorzustellen zu dürfen.

Kontaktieren Sie gerne Herrn Ing. Philipp Schneider persönlich unter +43 660 222 98 25 sowie auch unter [schneider@turner-realitaeten.at](mailto:schneider@turner-realitaeten.at). Unser Büro erreichen Sie unter [office@turner-realitaeten.at](mailto:office@turner-realitaeten.at).

????????????????

Auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber, bedingt durch regelmäßige Geschäftsbeziehungen, wird hingewiesen.

#### Nebenkosten:

Grundbucheintragung: 1,1% d.KP.

Grunderwerbssteuer: 3,5% d.KP.

Maklerprovision: 3% d.KP. + 20% USt.

Die Errichtung und Durchführung des Kaufvertrages erfolgt durch Tiefenthaler Gnesda Rechtsanwälte GmbH zu einem Pauschalhonorar 1,2% des Kaufpreises zzgl. USt. + Barauslagen

Maklervereinbarung: Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse, bzw. Besichtigungstermin aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über

Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe des Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail, in dem Sie diese Punkte bestätigen müssen.

Haftungsausschluss: Wir weisen darauf hin, dass sämtliche Daten im vorliegenden Angebot sowie die von unserem Büro an Sie weitergegebenen Auskünfte, vom Eigentümer der Immobilie zur Verfügung gestellt wurden. Ebenso sind Informationen von Dritten (z.B. behördliche Informationen) eingeholt worden, auch für diese können wir unsererseits keinerlei Haftung für deren uneingeschränkte Richtigkeit übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder  
&lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;500m  
Höhere  
Schule &lt;1.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei  
&lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;1.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;500m  
Bank  
&lt;500m  
Post &lt;500m  
Polizei &lt;500m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn  
&lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss  
&lt;4.000m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 76.11m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 101m<sup>2</sup>

hwbklasse: Cm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.59m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Cm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 425000€

Nebenkosten: 206.6€

## Kontaktinformationen

Vorname: Philipp

Nachname: Schneider

E-Mail: [schneider@thurner-realitaeten.at](mailto:schneider@thurner-realitaeten.at)