

Inserat ID: 192091

erstellt am : 20.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 350000€

Straße:

1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Thomas Thomas

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 55.5m<sup>2</sup>

## Revitalisierter Altbau mit großzügiger Freifläche



Hier finden Sie einen klassischen Gründerzeit-Altbau aus der Jahrhundertwende, der in den letzten Jahren sorgfältig revitalisiert wurde. Das Zinshaus mit drei Regelgeschoßen überzeugt durch eine stilvolle Außenfassade und neu gestaltete Allgemeinbereiche ? eine gelungene Kombination aus historischem Bestand und modernem Wohnkomfort.

Die Wohnung Top 26 wird hochwertig saniert und wird als Erstbezug nach Sanierung angeboten. Sie verbindet klassische Altbau-Atmosphäre mit zeitgemäßer Ausstattung und verfügt über eine außergewöhnlich großzügige Freifläche, die den Wohnraum ideal ergänzt.

**ACHTUNG:** Die Bilder der sanierten Räume sind Symbolfotos und sollen den hochwertigen Sanierungsstandard abbilden.

Die räumliche Gestaltung bietet eine ausgewogene Mischung aus offenem, kommunikativem Wohnbereich und ruhigem Rückzugsraum. Der Grundriss eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger und ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume.

Hard Facts:

Wohnfläche: 55,50 m<sup>2</sup>

Zimmeranzahl: 2 Zimmer (Wohnbereich mit offener Wohnküche, Schlafzimmer)

Stockwerk: 3. Obergeschoss

Freifläche: Balkon/Terrasse ca. 13,14 m

Top Features

Vollholz-Kassetten Türen und typische Altbau-Elemente verleihen dem Zuhause Atmosphäre und Charakter.

Fußbodenheizung und moderne Heiztechnik sorgen für ein angenehmes Raumklima.

Sanitärausstattung: modernes Bad mit hochwertiger Ausstattung, separate Toilette

Küche: offene Wohnküche ? ideal zum Kochen, Essen und Wohnen in einem hellen, großzügigen Raum.

Hochwertiger Eichen-Vollholzparkett in Fischgrätverlegung ? klassischer Altbau-Stil mit eleganter Optik.

Die Wohnung liegt in einer sehr lebendigen und gut angebundenen Wohngegend im 15. Bezirk (Rudolfsheim-Fünfhaus). Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet ? die nächstgelegene U-Bahn-Station U3 (Wiener Linien) ? Johnstraße? sowie weitere öffentliche Verbindungen sind fußläufig erreichbar.

Hinweis:

Sollte diese Wohnung nicht Ihren individuellen Vorstellungen entsprechen, bieten wir Ihnen gerne attraktive Alternativen an. Wir verfügen über Zugriff auf ein umfangreiches Portfolio von derzeit rund 750 Wohneinheiten in unterschiedlichen Lagen, Größen und Ausstattungsvarianten in Wien.

Sprechen Sie uns gerne an ? wir finden gemeinsam die passende Immobilie für Sie.

**IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?**

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein! Unverbindliche

Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
&lt;500m Apotheke &lt;500m Klinik &lt;1.000m Krankenhaus &lt;2.000m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;500m Kindergarten &lt;500m Universität &lt;1.000m Höhere  
Schule &lt;1.500m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m Bäckerei  
&lt;500m Einkaufszentrum &lt;500m 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;5.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 55.5m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

hwbwert: 185.4m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.91m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 350000€

Nebenkosten: 99.47€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Thomas

Tel.: +43 664 402 11 14

E-Mail: [nawara@badura-immobilien.at](mailto:nawara@badura-immobilien.at)