



**Oesterreich.Immobilien**

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 197377

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 399000€

Straße:

1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus

Wien Österreich

## Kontaktinformationen:

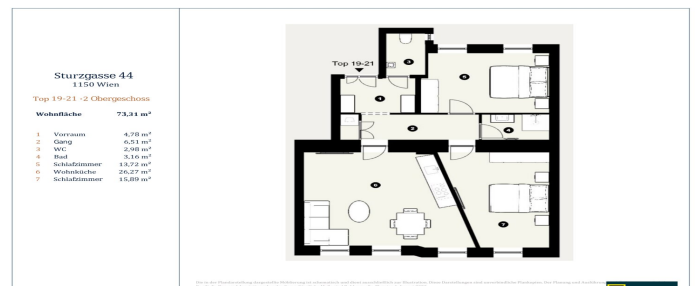
Thomas Nawara

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

Wohnfläche: 73.31m<sup>2</sup>

## Altbau Prestige | Zentral begehbar und Bezugsfertig



Willkommen in einem revitalisierten Stilaltbau im Herzen des 15. Bezirks!

In urbaner, hervorragend angebundener Lage von Rudolfsheim-Fünfhaus bietet sich Ihnen die Möglichkeit, eine hochwertig sanierte Altbauwohnung mit außergewöhnlicher Freifläche zu erwerben. Die Wohnungen befinden sich im 2. Obergeschoss eines liebevoll revitalisierten Jahrhundertwendehauses und vereint klassischen Wiener Altbaucharme mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Großzügige Raumhöhen, helle Wohnräume und eine beeindruckende Freifläche schaffen ein Wohngefühl, das in dieser Lage nur selten zu finden ist. Die Wohnung wird als Erstbezug nach Sanierung übergeben und eignet sich ideal für Eigennutzer als auch für Anleger.

Die Liegenschaft befindet sich in einem 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 ist bereits hochwertig saniert und wird als Erstbezug angeboten. Sie besticht durch hochwertige Innenausstattung, sowie klassische Altbau-Atmosphäre.

Die räumliche Gestaltung bietet eine gute Mischung aus gemeinschaftlicher Offenheit (Wohnküche) und Rückzugsmöglichkeiten (Schlafzimmer / zusätzliches Zimmer). Das Layout eignet sich sowohl für ein Paar, Einzelpersonen mit Homeoffice oder auch eine kleine Wohngemeinschaft.

Details zur Immobilie auf einen Blick:

Wohnfläche: ca. 73,31 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Stockwerk: 2. Obergeschoss (KEIN Lift)

Zustand: Erstbezug nach hochwertiger Sanierung

Altbau mit revitalisierter Fassade und Allgemeinflächen

Ausstattungsmerkmale:

Hochwertiger Eichen-Vollholzparkett (Fischgrät) ? klassischer Altbau-Stil mit edler Optik. Vollholz-Kassetten Türen und typische Altbau-Elemente, die dem Zuhause Atmosphäre und Charakter verleihen.

Fußbodenheizung und moderne Heiztechnik (Gas) sorgen für angenehmes Raumklima.

Sanitärausstattung: Bad mit Dusche, separate Toilette, moderne Installationen & hochwertige Armaturen ? Umsetzung nach Sanierung.

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

Technik & Infrastruktur: Kabel-/Sat-TV oder DVB-T, digitale Anschlüsse, Fahrradraum im Haus vorhanden.

Flexibilität: Räume sind veränderbar ? gute Voraussetzungen für unterschiedliche Wohnformen (Eigennutzung, Paar, WG, Büro etc.).

Die Raumaufteilung gliedert sich wie folgt:

Vorraum, großzügiger Wohnbereich mit Küchenanschluss, Schlafzimmer, Gästezimmer, Badezimmer mit moderner Ausstattung, separates WC.

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?) und andere öffentliche Verbindungen sind fußläufig erreichbar.

Für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Cafés und alle notwendigen Einrichtungen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Der nahe gelegene Meiselmart bietet frische Lebensmittel und Marktflair ? ideal für Menschen, die urbanes Leben und gute Infrastruktur schätzen.

## 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  
Arzt &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: 73.31m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,

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

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

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

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 399000€

Nebenkosten: 123.73€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Nawara

Tel.: +43 664 402 11 14

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