

**U3-Nähe: 3-Zimmer-Altbauwohnung mit perfekter  
Aufteilung (WG-tauglich)**



**Objektnummer: 25510**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	83,63 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	83,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 89,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,77 €
<b>USt.:</b>	16,98 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Philipp Renner**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien









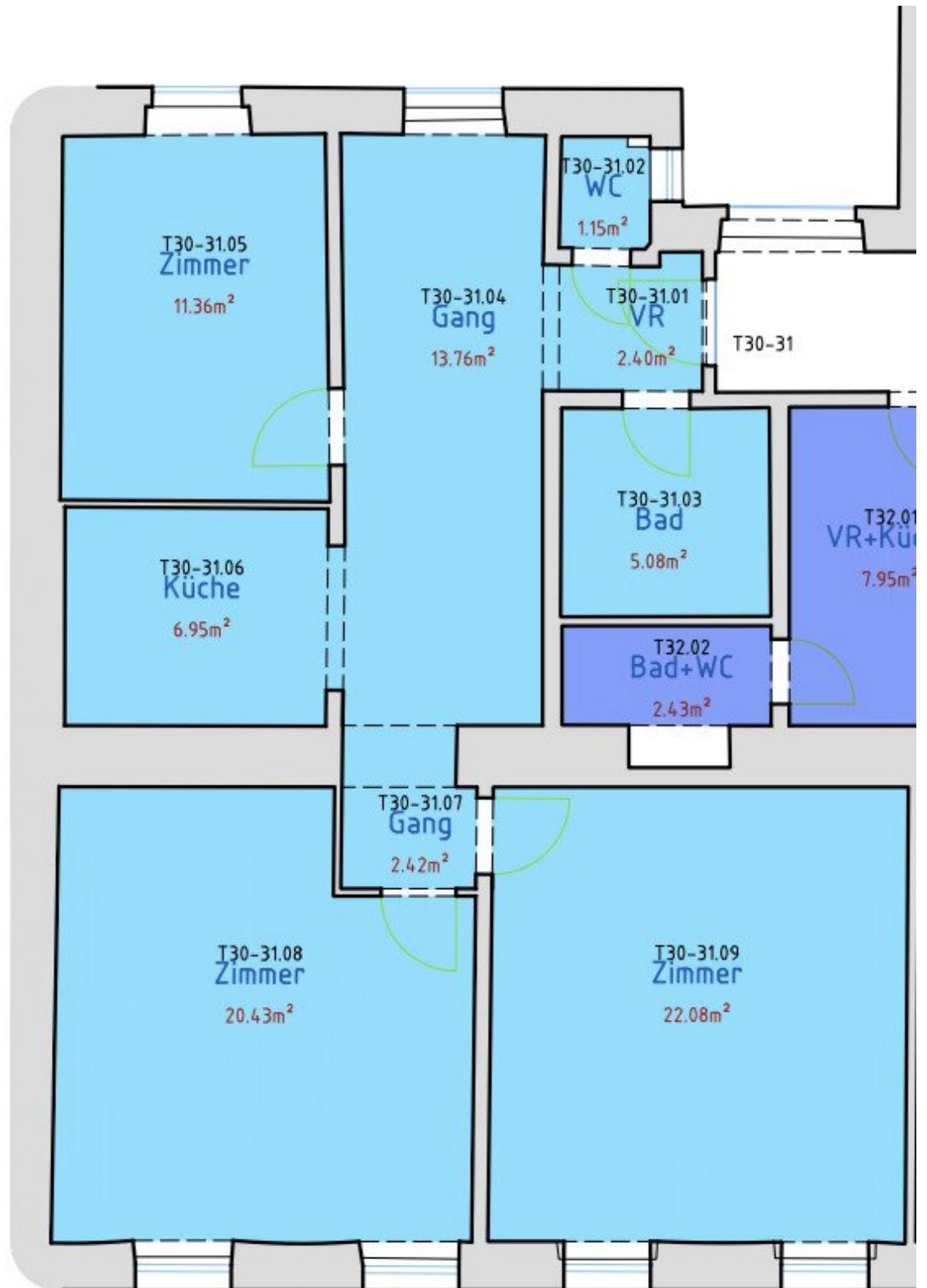












# Objektbeschreibung

**Werte InteressentInnen!**

**Bei Interesse an einer Besichtigung bitten wir zur vereinfachten Abstimmung um Übermittlung 2-3 konkreter Terminvorschläge Ihrerseits.**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Wohnung.**

Zum Verkauf gelangt eine rd. 84m<sup>2</sup> große 3 Zimmer Wohnung im 3. Liftstock eines Altbau-Hauses in der Goldschlagstraße. Sie eignet sich aufgrund der Aufteilung sowohl für kleine Familien als auch für eine Wohngemeinschaft.

Die Raumaufteilung ist wie folgt:

- hofseitiges Schlafzimmer mit rd. 11m<sup>2</sup>
- 2 straßenseitige Zimmer mit jeweils rd. 20 m<sup>2</sup> und rd. 22 m<sup>2</sup>
- Küchennische
- Badezimmer mit Wanne, zwei Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Handwaschbecken

Die Beheizung und Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Gasetagenheizung. Ein Personenaufzug ist vorhanden, die Regelung für die genaue Kostenaufteilung der Liftbetriebskosten wird im Zuge eines neuen WE-Vertrags / Nutzwertgutachtens voraussichtlich bis März 2025 getroffen. Diese Kosten kommen sodann zu den angeschriebenen Betriebskosten dazu.

Die Kosten für die Vertragserrichtung betragen 1,5% des Kaufpreises zuzüglich Umsatzsteuer, Notar und Barauslagen.

## **Lage / Infrastruktur.**

Die Lage der Liegenschaft besticht durch eine gute Infrastruktur und öffentliche Anbindung und ist dennoch nahe der Parkanlage Wienerplatz etwas abseits und ruhiger gelegen.

Die nächstgelegenen Supermärkte sind Penny- und Billa-Filialen (450-600m). Der nur einen kurzen Spaziergang entfernte und beliebte Meiselmarkt ergänzt das Einkaufsangebot. Eine Apotheke befindet sich nur wenige Schritte entfernt (ca. 100m), die nächste Bank- und Postfiliale, sowie mehrere Bildungseinrichtungen, darunter ein Kindergarten und eine

Volksschule, sind ebenfalls gut fußläufig erreichbar (ca. 500-700m).

Für Erholung und sportliche Aktivitäten im Freien bietet sich der unweit gelegene Auer-Welsbach-Park, der Wienkanal, sowie der bekannte und wunderschöne Schlosspark Schönbrunn an (ca. 1km).

### **Verkehrsanbindung:**

Nachstehend finden Sie eine Übersicht der nahegelegenen Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel:

- Buslinie **10A** - Johnstraße, Märzstraße - 350m (5 Gehminuten)
- Straßenbahnlinien **10, 49, 52** - Linzer Straße, Johnstraße - 500m (6 Gehminuten)
- U-Bahn-Linie **U3** - Johnstraße - 550m (8 Gehminuten)
- Straßenbahnlinie 60, Nachtbuslinie **N54** - Penzinger Straße - 700m (9 Gehminuten)
- Buslinie 12A - Schweglerstraße U - 700m (10 Gehminuten)
- U-Bahn-Linie U4 - Schönbrunn - 1,3km (17 Gehminuten)

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das Kontaktformular und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge. Vielen Dank!**

\*\*\*\*\*

Die zur Verfügung gestellten Informationen beruhen auf Angaben des Abgebers, der Gemeinde und der Hausverwaltung bzw. der jeweiligen Professionisten. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden.

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap