

**Nahe Springer Schlossl bei Schloss Schönbrunn - Große  
schöne 3-Zimmer Wohnung in U-Bahnnähe !**



**Objektnummer: 6109/1367**

**Eine Immobilie von Favorite Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1959
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 182,98 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,24
<b>Kaufpreis:</b>	480.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	224,40 €
<b>Heizkosten:</b>	206,70 €
<b>USt.:</b>	69,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Deniz Berber**

Favorite Immobilientreuhand GmbH  
Laxenburger Straße 46





Favorite Immobilien



Favorite Immobilien



Favorite Immobilien





Exposéplan, nicht maßstäblich

## Objektbeschreibung

**Wenn Sie nach einem neuen Zuhause suchen, das all Ihre Wünsche erfüllt, dann ist diese wunderschöne Wohnung in 1120 Wien genau das Richtige für Sie!**

Bitte sehen Sie sich unsere [24h online 3D - Videotour](https://tour.ogulo.com/Kkmw) unter: <https://tour.ogulo.com/Kkmw> an, bevor Sie mit uns ein Besichtigungstermin vereinbaren.

Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock einer sehr gepflegten und ruhigen Anlage, welche sich direkt in der sehr schönen Naturdenkmalzone Gatterhölzl befindet. Sie verfügt über eine Wohnfläche von 85m<sup>2</sup>, zuzügl. 2 Balkone, bestehend aus 3 großflächigen Zimmern. Sämtliche Zimmer sind mit Parkettboden ausgestattet - Küche, Bad und WC mit Fliesenboden.

Eines der Zimmer mit Loggia ist **süd**seitig und das andere **ost**seitig ausgerichtet.

### Raumaufteilung:

- 3 Zimmer
- 2 Balkone
- Küche mit Einbaumöbel u. -geräten
- Badezimmer
- sep. WC
- Kellerabteil

**Preis: € 480.000,00**

### Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

### **Energiedaten:**

Energieausweis: liegt vor

HWB: 182,98

HWB Klasse: E

Die Wohnung bietet eine hervorragende Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe ist die öffentliche Anbindung sehr gut vernetzt mit Bus-, Straßenbahn- und U-Bahnlinien und dem Bahnhof (Wien Meidling).

In der Nähe gibt es zahlreiche Annehmlichkeiten. Hinter dem Haus befinden sich die Parkanlagen Marillental und das Schloss Schönbrunn mit all Ihren großzügigen, ruhigen Erholungsräumen und wunderschön gepflegtem Anblick.

Diese Wohnung ist ein wahres Juwel und bietet alles, was Sie sich wünschen können. Wenn Sie nach einem neuen Zuhause suchen, das Ihren Bedürfnissen entspricht, dann ist diese Wohnung die perfekte Wahl.

### **Allgemeines:**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Erfüllt dieser Wohnraum genau Ihre Anforderungen und Wünsche? - Dann zögern Sie nicht und kontaktieren Sie uns. Auf Anfrage übersenden wir Ihnen gerne ein detailliertes Exposé und einen Lageplan.

**Frau Deniz Berber** steht Ihnen für weitere Informationen und eine persönliche Besichtigung jederzeit gerne telefonisch unter **0660 636 0100** oder per E-Mail an **d.berber@favorite-immo.at** zur Verfügung!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap