

**Attraktive, schöne und ruhige 3-Zimmer-Gartenwohnung  
nahe Schloss Schönbrunn (!)**



**Objektnummer: 966**

**Eine Immobilie von Matthias Schiffer Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien, Meidling
<b>Wohnfläche:</b>	75,56 m <sup>2</sup>
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	45,79 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 116,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,94
<b>Kaufpreis:</b>	455.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,21 €
<b>USt.:</b>	13,82 €

## Ihr Ansprechpartner



### Matthias Schiffer

Matthias Schiffer Immobilientreuhand GmbH  
Wächtergasse 1/M/11  
1010 Wien

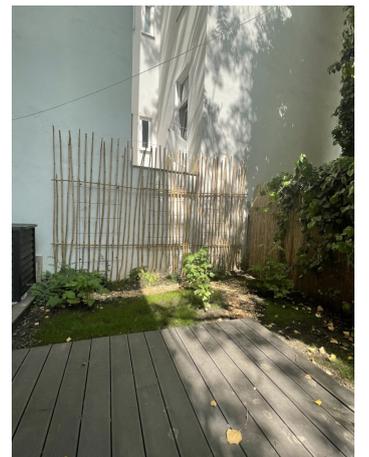
T +43 664 103 36 52

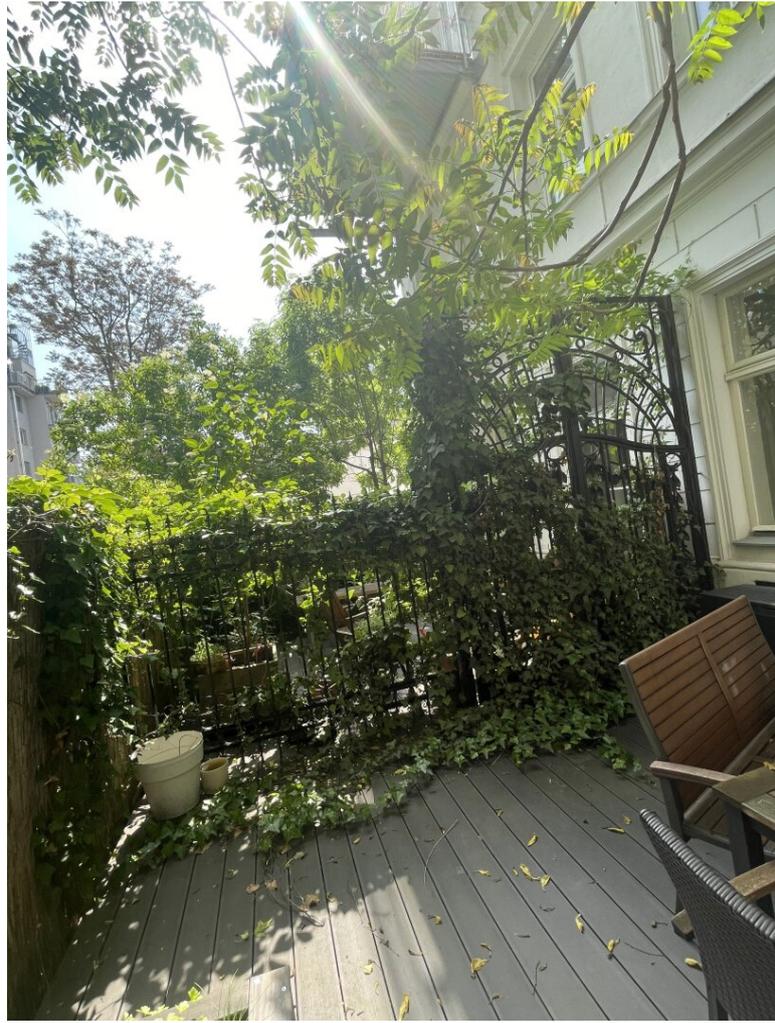
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



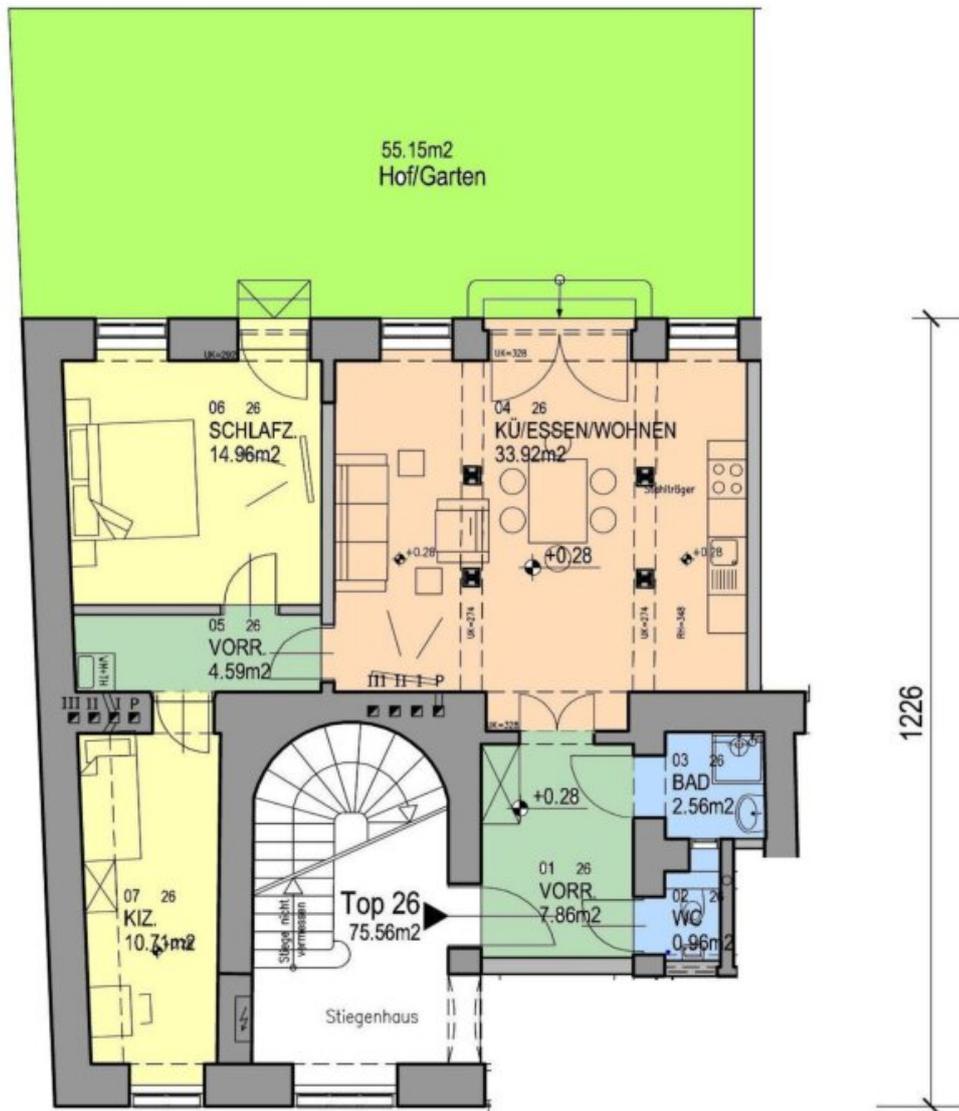








# Plan Top26:



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine **ansprechende, stilvolle** und gut **geschnittene 3-Zimmergartenwohnung** in **gefragter Lage** im 12. Wiener Gemeindebezirk in **unmittelbarer Nähe** zum **Schloss Schonbrunn**.

Die gegenständliche Wohnung liegt in einem **schönen Gründerzeithaus** im Erdgeschoss der 2. Stiege. Da die Wohnung **hofseitig ausgerichtet** ist, sind alle Zimmer absolut ruhig.

Aufgrund ihrer Lage verfügt die Wohnung über eine **sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung** (10A, 63A, N55, U4), sowie über eine **gute Infrastruktur** im Nahbereich.

Das extravagante Alteigentum besteht aus 3 Zimmern, Bad, WC, Vorraum, sowie einen idyllischen Hof/Garten.

Die gut **geschnittene, ruhige Wohnung** gliedert sich wie folgt:

- Vorraum 7,86m<sup>2</sup>
- WC 0,96m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche und Waschtisch 2,56m<sup>2</sup>
- Offenes Wohn- und Esszimmer mit Wohnküche und Ausgang in den Garten
- Schlafzimmer mit Ausgang in den Garten 14,96m<sup>2</sup>
- Vorraum 4,59m<sup>2</sup>
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer 10,71m<sup>2</sup>

Die ansprechende Wohnung wird durch einen ca. **45,79m<sup>2</sup>** großen **Garten** und ein **Kellerabteil** ergänzt.

Die gegenständliche Wohnung ist **noch bis 14.07.2026 vermietet** ist **ab 15.07.2026**

**bestandsfrei.**

**Wir freuen uns auf Ihre geschätzte Kontaktaufnahme, um Ihnen dieses ansprechende Objekt persönlich präsentieren zu dürfen.**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap