Preisreduktion: Einzigartiges Townhouse mit grünem Rückzugsort und Wellnessoase nähe Schönbrunn!

Objektnummer: 76122

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rotenmühlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1870
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	193,46 m²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	84,49 m²
Heizwärmebedarf:	E 175,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Kaufpreis:	999.999,00 €
Betriebskosten:	375,44 €
USt.:	37,54 €

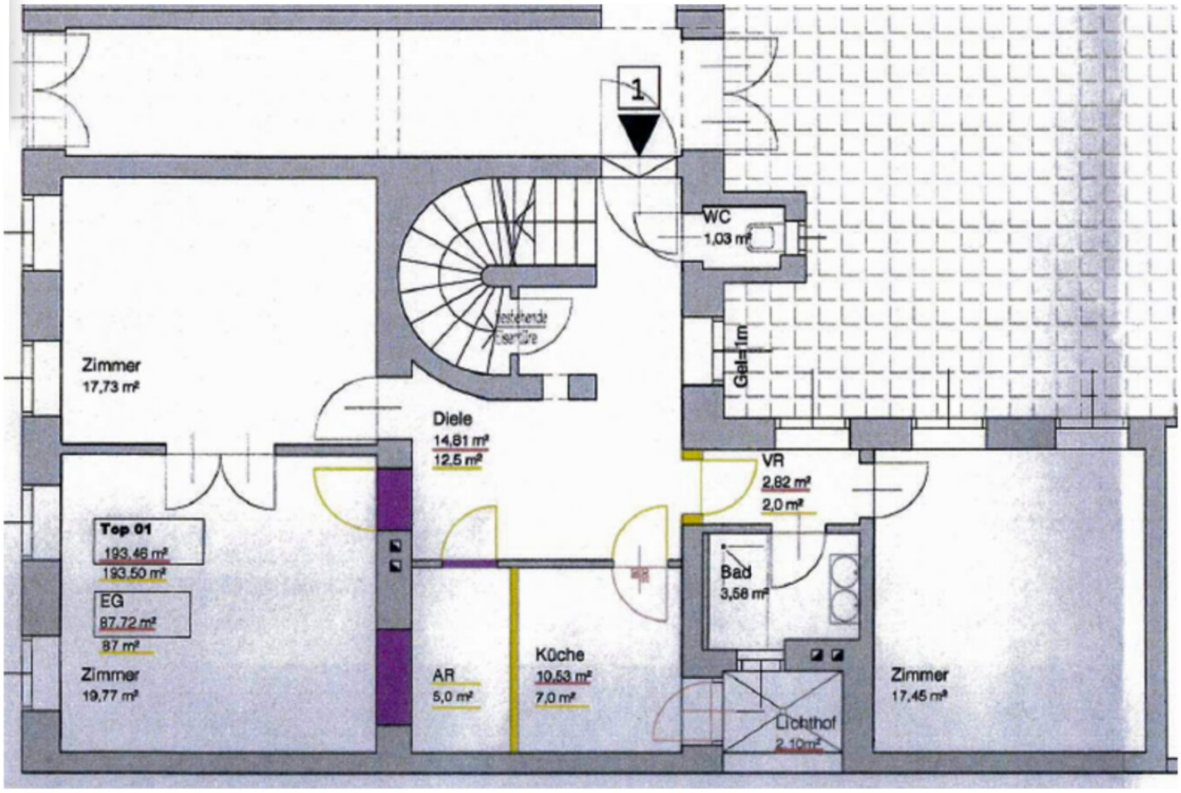
Provisionsangabe:

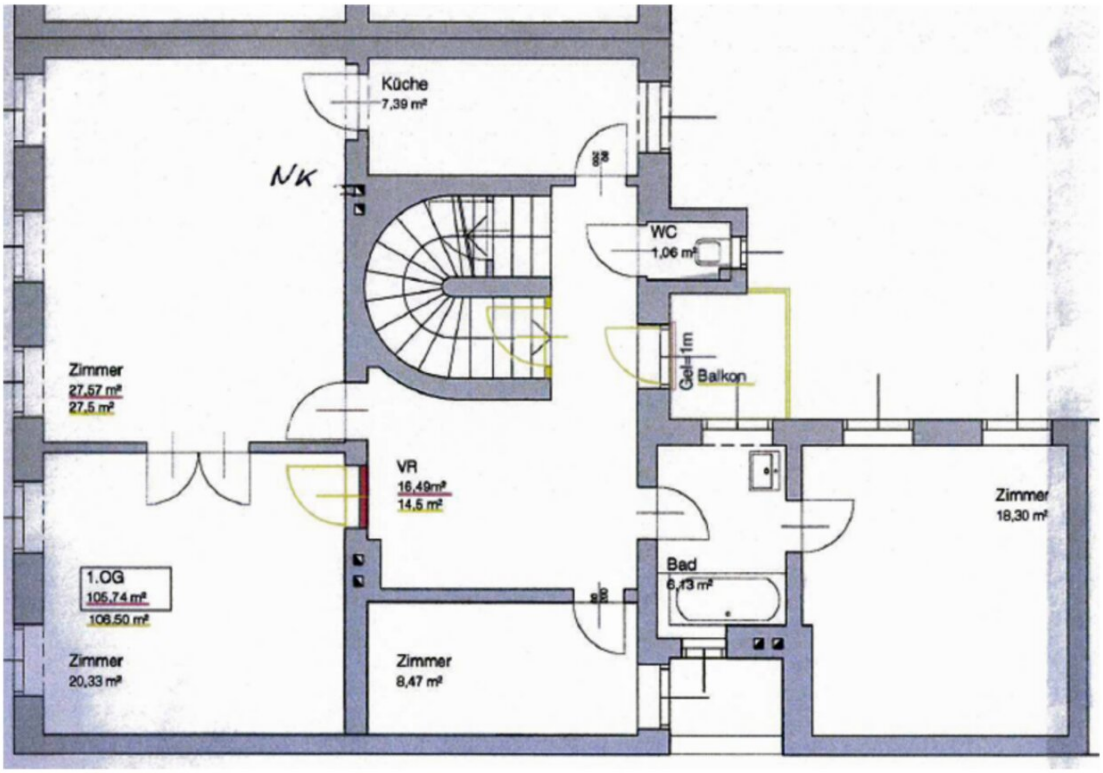
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

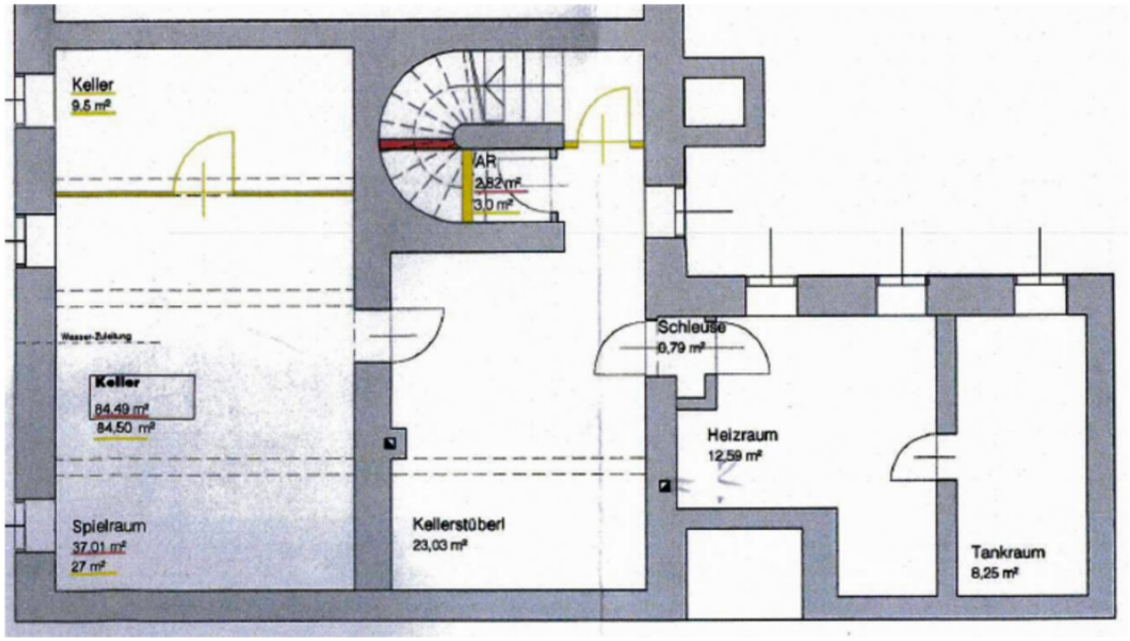
Ihr Ansprechpartner

Karina SCHUNKER

EHL Wohnen GmbH
Prinz-Eugen-Straße 8-10


1
WC
1,03 m²
Zimmer
17,73 m²
Diele
14,81 m²
12,5 m²
Gehsteig
VR
2,82 m²
2,0 m²
Top 01
193,46 m²
193,50 m²
EG
87,72 m²
87 m²
Bad
3,58 m²
Zimmer
19,77 m²
AR
5,0 m²
Küche
10,53 m²
7,0 m²
Zimmer
17,45 m²
Lichthof
2,10m²


Küche
7,39 m²
NK
WC
1,06 m²
Geländer 1m
Balkon
Zimmer
27,57 m²
27,5 m²
VR
16,49m²
14,5 m²
Zimmer
18,30 m²
Bad
6,13 m²
1.OG
105,74 m²
106,50 m²
Zimmer
20,33 m²
Zimmer
8,47 m²


Keller
9,5 m²
AR
2,82 m²
3,0 m²
Wasser-Zuleitung
Keller
84,49 m²
84,50 m²
Schleuse
0,79 m²
Heizraum
12,59 m²
Spielraum
37,01 m²
27 m²
Kellerstüberl
23,03 m²
Tankraum
8,25 m²

Objektbeschreibung

Einzigartiges Stadthaus mit wunderschönem Rückzugsort nähe Schönbrunn!

Erleben Sie das Privileg exklusiven Wohnens mit Altbau-Charme im pulsierenden 12. Bezirk Wiens, in unmittelbarer Nähe zum Schönbrunner Schlosspark. Die Einzigartigkeit dieses Stadthauses ist spürbar durch den Altbaucharme mit den hohen Räumen, Flügeltüren und den Blick in den wunderschönen sowie liebevoll gestalteten Gemeinschaftsgarten.

Die Wohnatmosphäre innerhalb des Hauses ist sehr privat und persönlich, da sich das Ensemble aus nur 5 Wohneinheiten zusammensetzt. Diese einmalige Exklusivität zeigt sich auch darin, dass sich die Wohnung über den gesamten rechten Gebäudeflügel erstreckt - das eigene Townhouse mitten in der Stadt sorgt für höchste Wohnqualität.

Das Townhouse:

Die großzügige Wohnfläche von 193 Quadratmetern erstreckt sich über zwei Etagen und bietet somit ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Das Erdgeschoss präsentiert einen einladenden Wohn- oder Arbeitsbereich, ein ruhig gelegenes Schlafzimmer mit Blick in den grünen Garten, ein Badezimmer, ein separates WC und einen praktischen Wirtschaftsraum. Im Obergeschoss befindet sich der großzügige Wohnsalon, der genügend Platz für ein eigenes Esszimmer bietet, mit der angrenzenden Küche. Ein weiteres Schlafzimmer und ein Kabinett, welches sich ideal als begehbaren Schrankraum eignet, verleihen dem Haus eine besondere Geräumigkeit. Ein zweites Badezimmer sowie eine separate Toilette sind auch im oberen Geschoß selbstverständlich. Darüberliegend befindet sich der Rohdachboden, der für weiteren Wohnraum vergrößert sowie ausgebaut werden kann und damit neue Gestaltungsideen eröffnet.

Der trockene und ausgebaute Weinkeller lässt gemütliches Beisammensein hochleben. Daran angeknüpft befindet sich ein Ruhe- bzw. Fitnessraum mit Sauna und ergibt eine Wellnessoase zur Entspannung. Für die Freizeitgestaltung lädt als weiteres Highlight der idyllische Garten mit Terrassenfläche im Innenhof ein, der von den Hauseigentümern gemeinschaftlich genutzt werden kann, um Ruhe und Natur mitten in der Stadt zu erleben.

Die Lage:

Die Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und grünen Naherholungsgebieten. Der Schlosspark Schönbrunn mit seinem Meidlinger Tor ist in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe Lebensmittelgeschäfte, Bildungseinrichtungen, Apotheken sowie Ärzte. Die öffentlichen Verkehrsmittel gewährleisten eine optimale Anbindung an das Stadtzentrum und das Vio Plaza bietet zudem ein neues Einkaufs- und Gastronomieerlebnis in der Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahnlinien U4 Schönbrunn und Meidlinger Hauptstraße
- Buslinien 63A, 10A und 9A
- Regionalzüge Bahnhof Meidling

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m

U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.