Exklusive 4-Zimmer Designerwohnung mit Balkon & Luxusküche nahe Schönbrunn – Top saniert, vermietet, U4/U6



Objektnummer: 149

Eine Immobilie von IMMOBILIEN-ATELIER76 Holding GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1968
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	102,00 m²
Gesamtfläche:	114,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 108,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	799.000,00 €
Betriebskosten:	251,49 €
USt.:	25,15 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



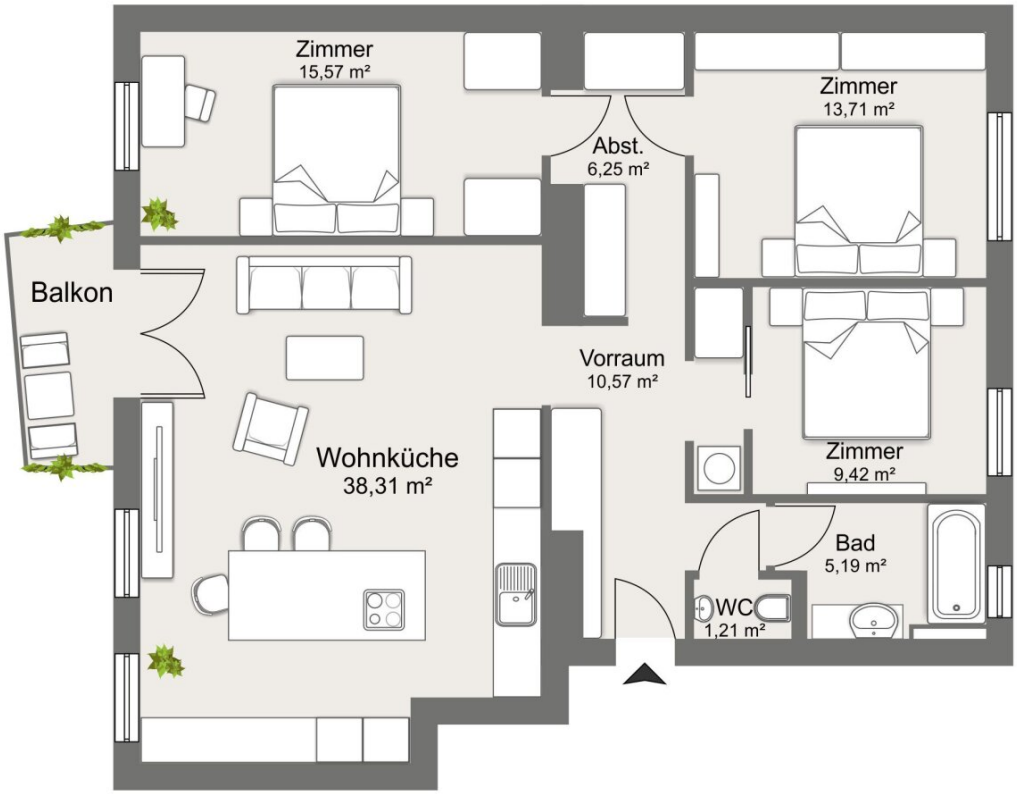
Mag. Michael Schwarzl

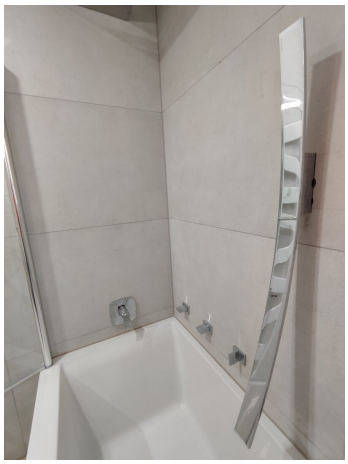
IMMOBILIEN-ATELIER76 GmbH





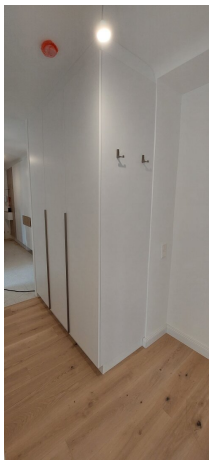



Zimmer
15,57 m²
Abst.
6,25 m²
Zimmer
13,71 m²
Balkon
Vorraum
10,57 m²
Wohnküche
38,31 m²
Zimmer
9,42 m²
Bad
5,19 m²
WC
1,21 m²









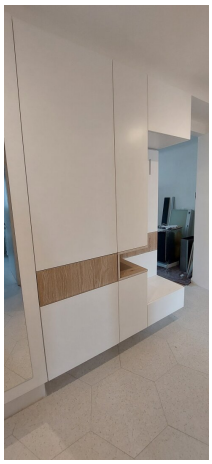


















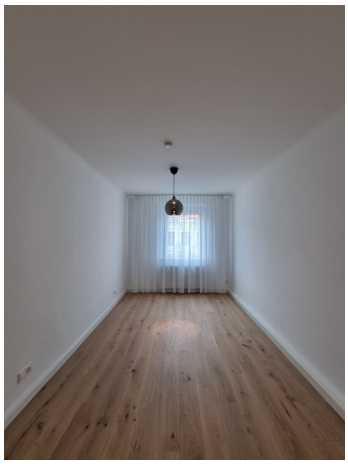














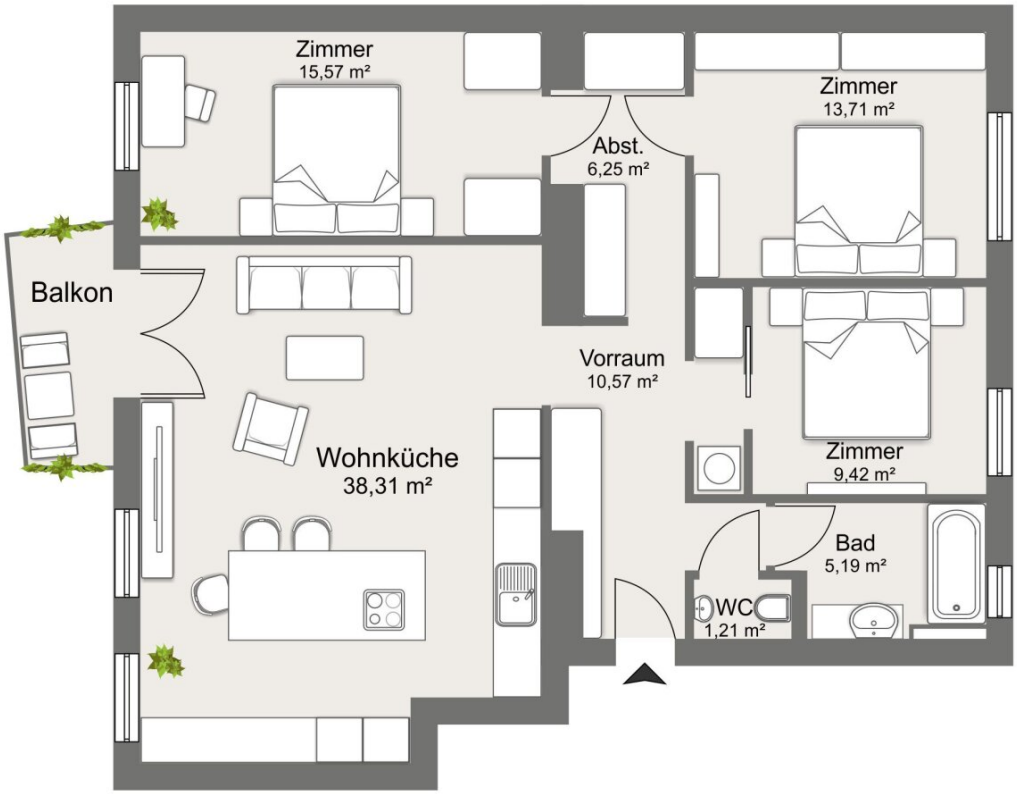











Zimmer
15,57 m²
Abst.
6,25 m²
Zimmer
13,71 m²
Balkon
Vorraum
10,57 m²
Wohnküche
38,31 m²
Zimmer
9,42 m²
Bad
5,19 m²
WC
1,21 m²
































Vaillant
Wash &



























Objektbeschreibung

Top-sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon, hochwertiger Ausstattung (Poggenpohl, Gaggenau, Dornbracht), perfekter Raumaufteilung und ausgezeichneter Lage nahe Schönbrunn. Befristet vermietet – attraktive Anlage mit Wertsteigerungspotenzial.

Objektbeschreibung

Diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock überzeugt durch ihre moderne Ausstattung, durchdachte Raumaufteilung und eine begehrte Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk.

Die südwestliche Ausrichtung sorgt für helle, freundliche Räume mit viel Sonnenlicht in den Nachmittags- und Abendstunden. Die umfassende Sanierung wurde mit viel Liebe zum Detail und unter Verwendung hochwertiger Materialien durchgeführt – die Wohnung präsentiert sich in einem nahezu neuwertigen Zustand.

Der großzügige Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zum Balkon bildet das Herzstück der Wohnung. Drei Schlafzimmer, davon zwei ruhig hofseitig gelegen, bieten ausreichend Platz für Familien oder eine Kombination aus Wohnen und Homeoffice.

Ausstattung & Highlights

- Komplettsanierung auf hohem Niveau
- 3-fach verglaste Isolierfenster (ca. 42 dB Schalldämmung)
- Elektrische Rollläden & Innenjalousien
- Exklusive Einbauküche (Poggenpohl) mit Premium-Geräten (Gaggenau)
- Designerbad mit Regendusche (Dornbracht) & hochwertiger Badewannenarmatur (Graff)
- Separates WC

- Hochwertige Materialien und Ausführung
- Balkon mit ca. 4 m²

2. Stock mit Lift

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohn-/Esszimmer mit Balkonzugang
- 3 Schlafzimmer (2 hofseitig)
- Badezimmer
- Separates WC

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der Schönbrunner Straße / Längenfeldgasse in sehr gut angebundener Lage des 12. Bezirks.

- U-Bahn-Linien U4 und U6 (Station Längenfeldgasse) in unmittelbarer Nähe
- Schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt (ca. 10 Minuten)

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Gastronomie fußläufig erreichbar
- Hoher Freizeitwert durch die Nähe zum Schloss Schönbrunn und dessen Parkanlagen
- Sehr gute Nahversorgung und Infrastruktur

Investment & Rendite

Die Wohnung ist derzeit befristet bis 15.06.2028 vermietet und eignet sich ideal als nachhaltige Kapitalanlage.

- Netto-Mietzins: € 1.323,04 / Monat (€ 15.876,48 p.a.) zzgl. BK und USt.
- Solides, langfristiges Mietverhältnis
- Laufende Einnahmen bei gleichzeitigem Wertsteigerungspotenzial

Übernahme eines bestehenden Sanierungsdarlehens möglich:

- Monatliche Rate: € 102,28
- Fixzins: 2,5 % bis 10.01.2031
- Offener Saldo: € 5.733,17 (Stand 10.01.2025)

Sonstiges

Diese Immobilie vereint hochwertige Ausstattung, eine gefragte Lage und stabile Mieteinnahmen – eine seltene Gelegenheit sowohl für Anleger als auch für zukünftige Eigennutzer.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://immobilien-atelier76.service.immo/registrieren/de

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap