

## Sonnige 3-Zimmer Dachgeschosswohnung nahe Schloss-Schönbrunn



3SI MAKLER

**Objektnummer: 20496**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Aichholzgasse 33
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,48 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	74,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Kaufpreis:	479.000,00 €
Provisionsangabe:	

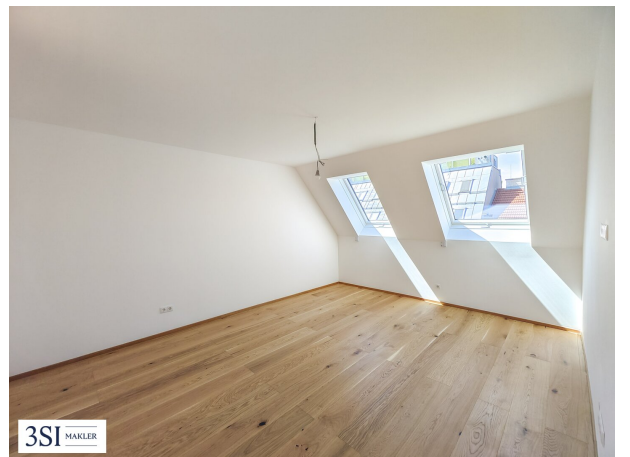
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

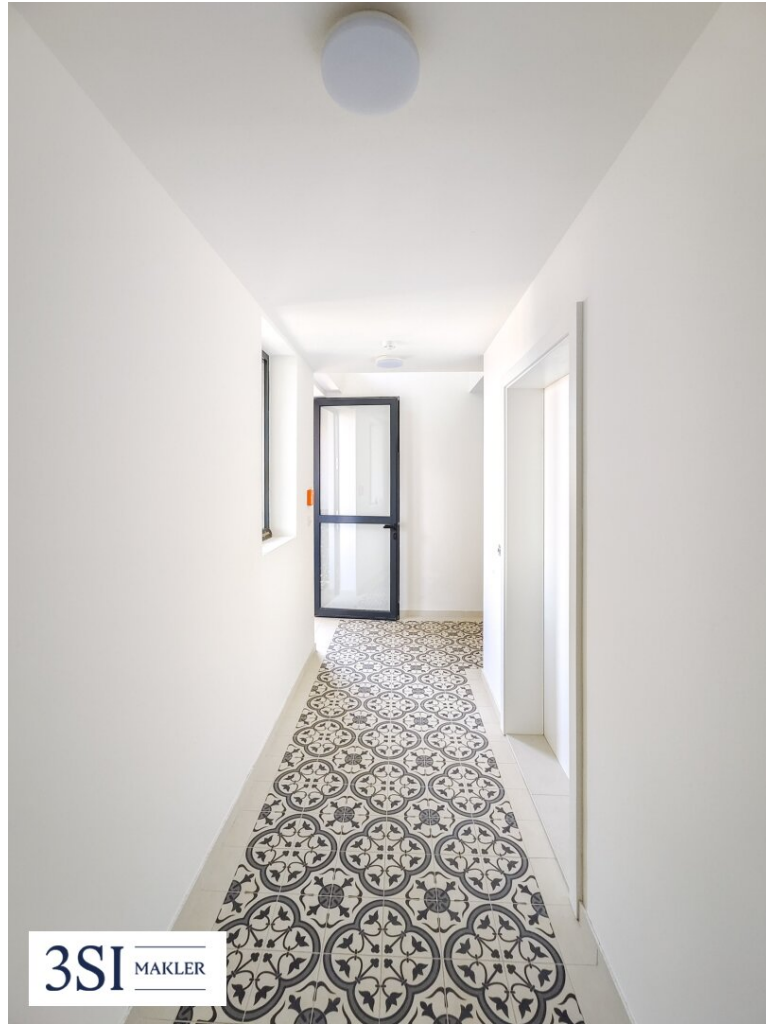
## Ihr Ansprechpartner

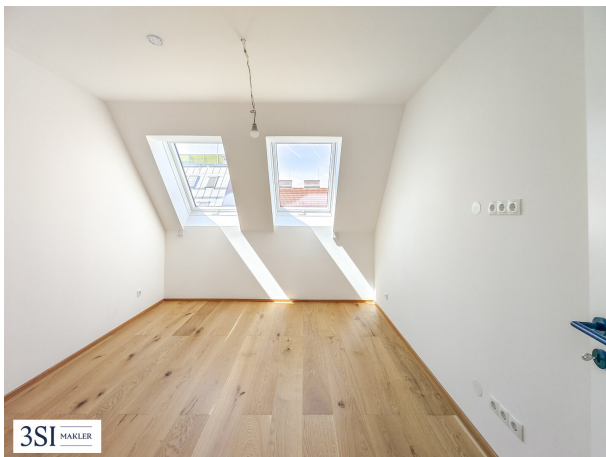


**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien









Aichholzgasse 33  
1120 Wien

Top 23 • 1. DG

Wohnfläche 74,84 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 AR
- 3 WC
- 4 Wohnküche
- 5 Gang
- 6 Bad
- 7 Zimmer
- 8 Zimmer



Bei Immobilien zu Hause.

**3SI** MAKLER



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Statische Maße sind Rohbau Maße.

## Objektbeschreibung

In einem eben fertiggestellten Dachgeschoßausbau im beliebten Tivoli-Viertel, nahe dem Schloss-Schönbrunn, stehen insgesamt 4 Einheiten mit einer Größe zwischen 63m<sup>2</sup> und 120m<sup>2</sup> Wohnfläche mit 2 bis 3 Zimmern zum Verkauf. Im Zuge des Ausbaus wurde ein barrierefreier Lift errichtet, Balkone angebaut und das Stiegenhaus und die Fassade renoviert.

### Top 23 - 1. Dachgeschoß

Diese in den sonnigen Westen ausgerichtete 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung verfügt über knapp 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Sie besticht durch ihren geräumigen Grundriss auf einer Ebene und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Abstellraum
- Gäste-WC
- offene Wohnküche mit französischem Fenster
- Gang / Flur
- 2 Zimmer
- Bad mit Dusche

### Ausstattung

- Vollholzböden
- Vollklimatisiert



- Großformat Fliesen
- Markenarmaturen von HansGrohe
- Fußbodenheizung
- außenliegender Sonnenschutz
- Luftwärmepumpe

Diese bezaubernde Dachgeschoßwohnung befindet sich in einem renovierten Altbau. Im Zuge des Ausbaus wurden die Fassaden und das Stiegenhaus renoviert, ein Lift und Balkone errichtet.

## Lage

Diese bezaubernde Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und angenehmer Ruhe. Hier sind einige Highlights der Umgebung:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Der nahe gelegene Meidlinger Markt und die Einkaufsstraße "Meidlinger Hauptstraße", bieten eine vielfältige Auswahl an Geschäften, Supermärkten und Boutiquen für Ihren täglichen Bedarf.
- **Schulen:** Familien mit Kindern finden in der Umgebung eine Reihe von Schulen, darunter Grundschulen, berufsbildende Schulen und Kindergärten.
- **Restaurants und Bars:** Entdecken Sie eine breite Palette von Restaurants, Cafés und Bars in der Nähe, die eine Fülle von kulinarischen Genüssen und geselligen Treffpunkten für gemütliche Abende bieten.
- **Sehenswürdigkeiten:** In der Nähe befinden sich historische Highlights wie das Schloss Schönbrunn, ein UNESCO-Weltkulturerbe, sowie der Lainzer Tiergarten, ein weitläufiger Waldpark, der zu erholsamen Spaziergängen und Naturerkundungen einlädt.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel macht es Ihnen einfach, Wien zu erkunden. Die U-Bahn-Stationen

Philadelphiabrücke (U6) und Meidling Hauptstraße (U4) sowie verschiedene Bus- (7A, 8A, 9A, 63A) und Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

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 <75m  
Apotheke <275m  
Klinik <525m  
Krankenhaus <1.625m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <300m  
Universität <600m  
Höhere Schule <875m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <175m  
Einkaufszentrum <525m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <425m  
Post <450m

Polizei <525m

**Verkehr**

Bus <50m

U-Bahn <525m

Straßenbahn <700m

Bahnhof <525m

Autobahnanschluss <2.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap