

**Top gepflegte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in
bezauberndem Gründerzeithaus nahe Schönbrunn**



Objektnummer: 726

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1902
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	78,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	490.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

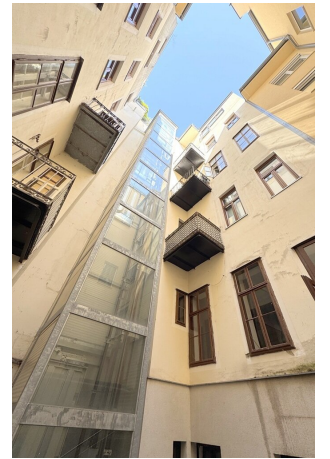


Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84
F +43 2231 61293

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



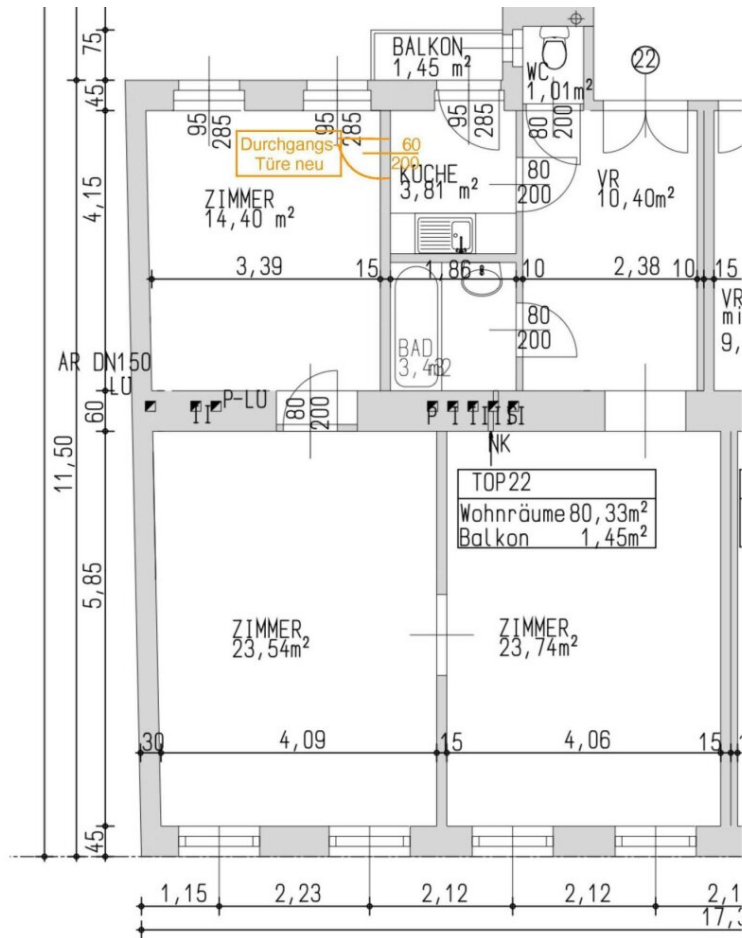












3. STOCK



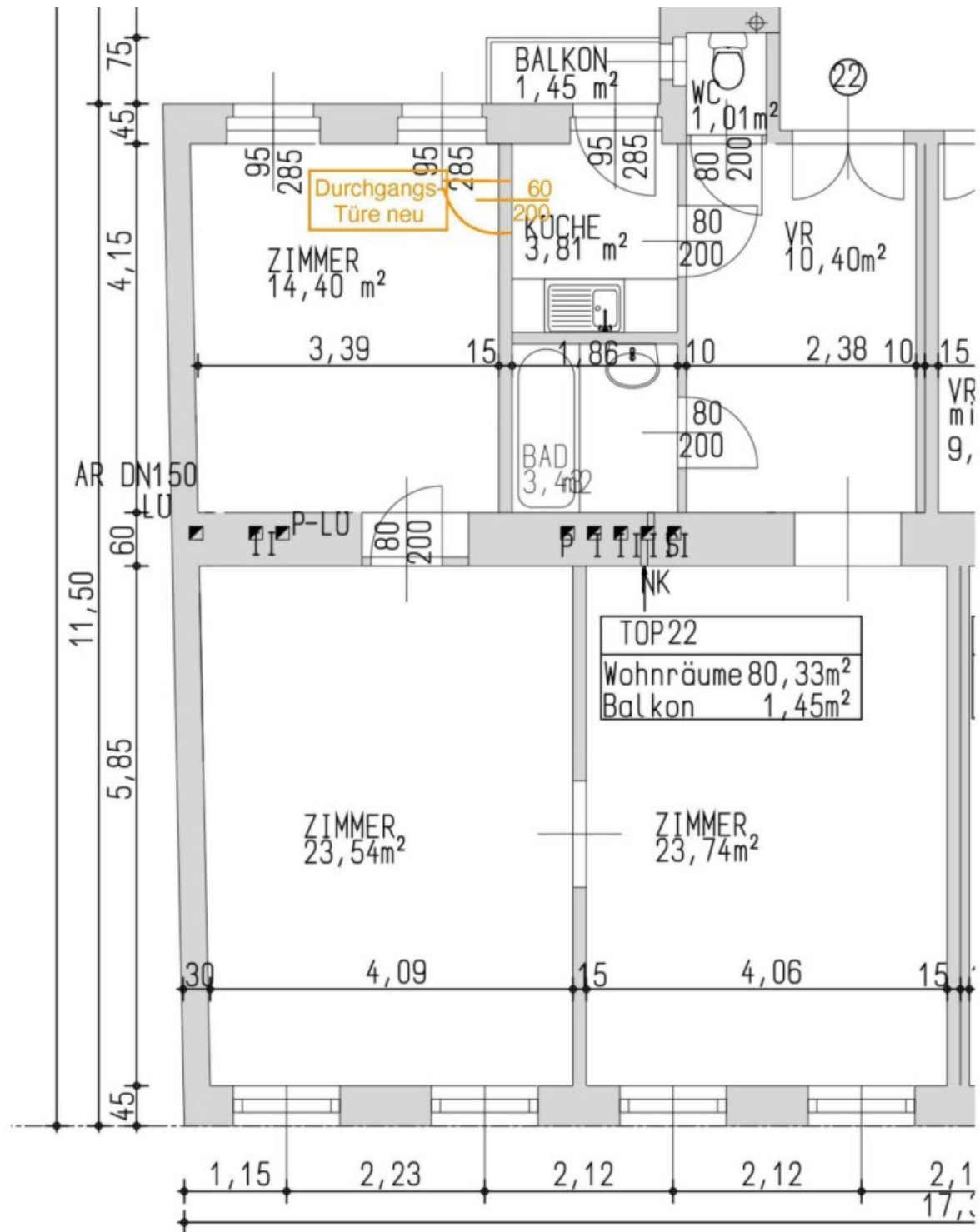


**EIN GUTES GEFÜHL:
DIE RICHTIGE MAKLERIN**

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784 www.moserimmobilien.at



3. STOCK

Objektbeschreibung

1120 Wien

Tivoligasse 39

Top gepflegte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in bezauberndem Gründerzeithaus nahe Schönbrunn

BJ 1902 – modernisiertes Jahrhundertwendehaus - HWB 78

Dritter Stock mit Lift

Ca. 82m² freundliche, helle Wohn-/Nutzfläche inkl. kleinem (Frühstücks-) Balkon plus Abstellraum im Keller

Großzügiges Entrée/Vorraum, neuwertige Küche mit Austritt auf den Balkon, zwei große Zimmer (je ca. 24m²), ein weiteres Zimmer mit ca. 14m², belüftetes Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, belüftetes WC extra

Großzügiger (Wein-) Keller

Heizung und Warmwasser mit Gas (Therme)

Highlights:

- schöner Gründerzeit-Altbau mit den typischen, begehrten Eigenschaften: Hohe Räumlichkeiten, schmückende Fassade mit Backstein-Elementen, Fischgrät-Parkett und stilvolle Türen
- neuwertige Küchen- und Badezimmereinrichtung
- kleiner Küchenbalkon in den ruhigen Innenhof

- reichlich Stauraum in Wohnung und Kellerraum
- modernisierte Fenster mit guter Schallisolierung, teilweise mit Fliegengittern
- modernisierte, gepflegte Wohnhausanlage
- gute Energiewerte
- Supermärkte, vielfältige Gastronomie, medizinische Versorgung, Bildungsstätten, Freizeiteinrichtungen, Kultur- und Sportstätten sowie Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung
- ca. 10 Minuten zu Fuß zum Meidlinger Markt und nach Schönbrunn (Schönbrunner Bad)
- ganz in der Nähe: zahlreiche weitere Parks zum Erholen (u.a. Marillental)
- nur wenige Gehminuten zu den U-Bahnen U6 und U4
- Busstation bequem vor der Haustüre

...diese außergewöhnliche Altbauwohnung vereint stilvolles Wohnen mit urbaner Lebensqualität in einer der charmantesten Lagen Wiens. In diesem stilvollen Zuhause genießt man Wohnkomfort auf hohem Niveau, gepaart mit bester Infrastruktur, Naherholung und dem besonderen Flair der Wiener Gründerzeit...

Kaufpreis € 490.000,-

Monatliche Kosten: ca. € 336,- inkl. BK und Rücklage

Rücklage April 2025 ca. € 51.000,-

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap