

City-Nähe trifft Ruhe: Stilvoll renovierte Wohnung beim Schloss Schönbrunn!



Objektnummer: 5585/172

**Eine Immobilie von FEELING HOME - Real Estate Agents - A
brand of MPIV GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

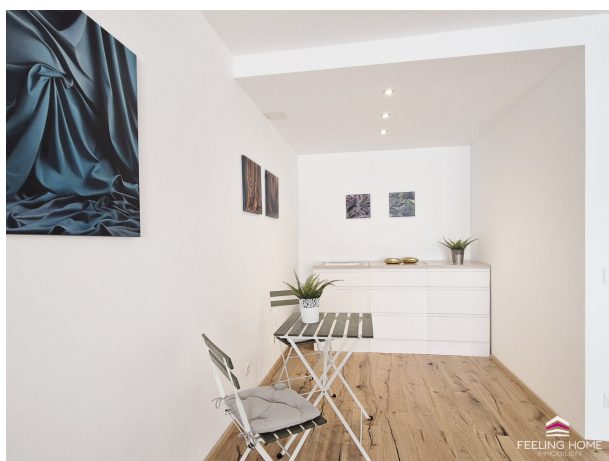
Adresse	Schönbrunner Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1978
Zustand:	Teil_vollsaniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,22 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,95 m²
Heizwärmebedarf:	C 79,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	269.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.620,41 €
Betriebskosten:	86,76 €
Heizkosten:	62,95 €
USt.:	18,75 €
Provisionsangabe:	

9.684,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

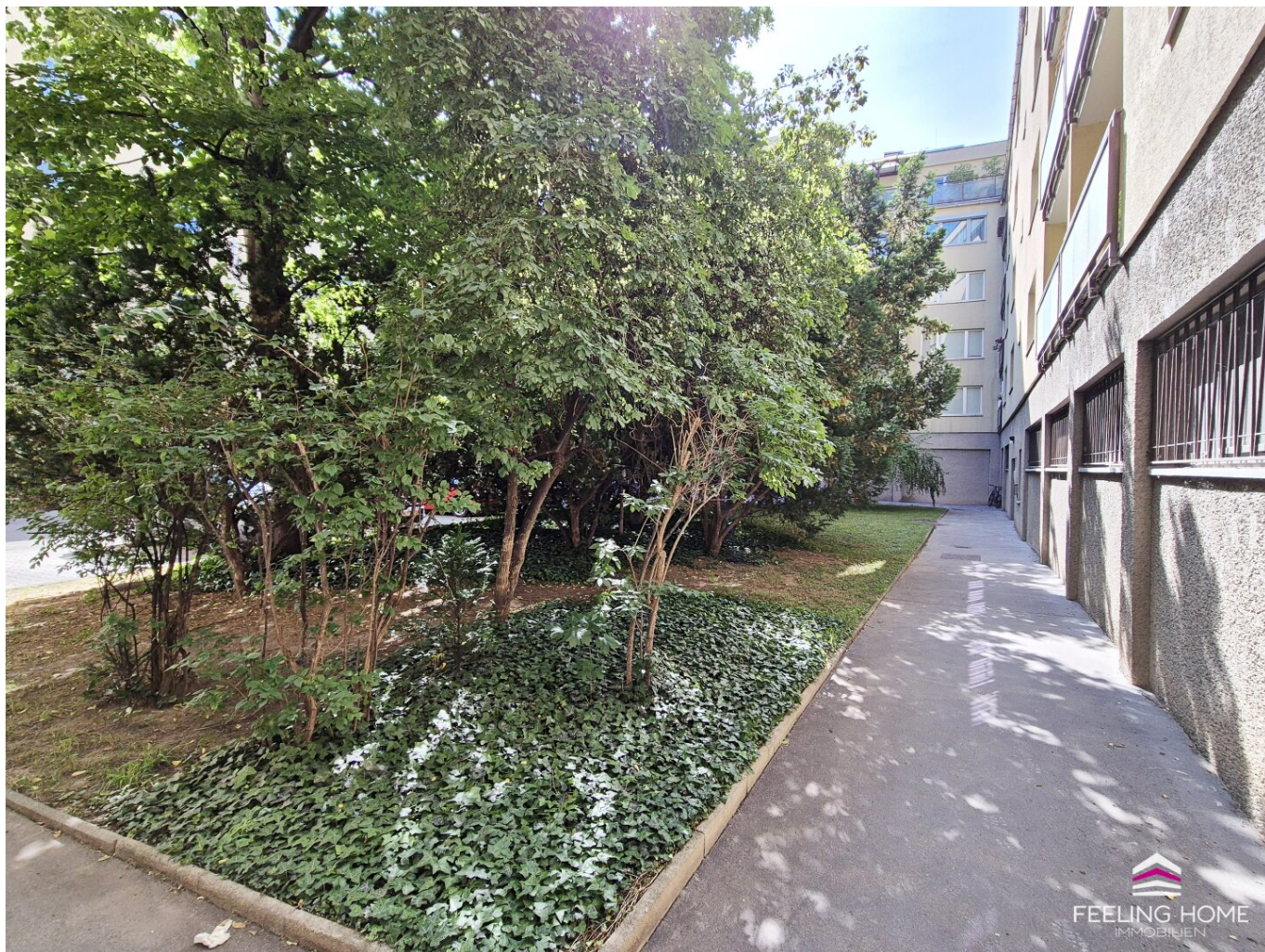


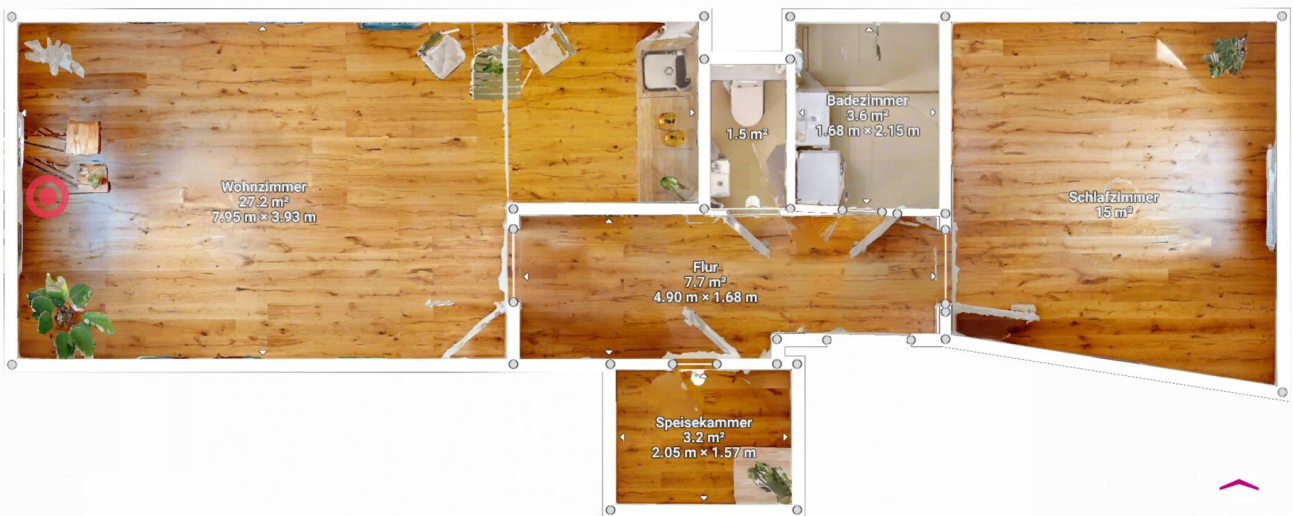
Helene Christiani











Objektbeschreibung

RUHIGE LAGE, FRISCHER GLANZ – KOFFER PACKEN & EINZIEHEN!

Nur wenige Schritte vom Schloss Schönbrunn entfernt, befindet sich diese einladende Wohnung im 1. Liftstock einer gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 1978 mit insgesamt 14 Stiegen. Die frisch renovierte Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Vom großzügigen Vorzimmer aus gelangen Sie zentral in alle Räume: die helle Wohnküche mit Ost-Ausrichtung zur verkehrsberuhigten Straße, das ruhige westseitige Schlafzimmer mit Blick in den begrünten Innenhof, das modernisierte Bad, das separate WC sowie einen praktischen Abstellraum.

Die Wohnung wurde umfassend renoviert – inklusive neuer Böden, ausgemalter Wände, modernisiertem Bad und WC sowie einer zeitgemäßen Elektrik. Sie müssen nur noch Ihre Koffer packen und einziehen!

HIGHLIGHTS

- In Gehdistanz zu Schönbrunn
- Erstbezug nach Renovierung
- Hochwertiger Parkett Landhausdielen Eiche Country Mattlack
- Großzügige Wohnküche
- Großes Schlafzimmer Richtung begrünten Innenhof
- Viel Stauraum im großen Abstellraum
- Niedrige verbrauchsabhängige Kosten

HARD FACTS

- 2-fach-verglaste Alu-Fenster von 1978
- Die Fenster werden bald gewechselt
- Fernwärme
- Fahrradraum
- Waschküche

INFRASTRUKTUR

Ideale Lage: Supermärkte wie der Hauseigene Spar, Hofer sowie Bio Basic, Drogerien (BIPA, dm und Sivash-Shop) und Bäckereien befinden sich in unmittelbarer Nähe, sowie alle erforderlichen Einrichtungen wie Banken, Postfilialen, Trafiken, Apotheken und zahlreiche Ärzte (Allgemein-, Zahn-, Fach- sowie Kinderärzte). Diverse Restaurants, wie das Café-Restaurant Schönbrunn oder das Schwabl mit ausgezeichneter Wiener Küche sowie das Café Raimann, ein typisches altes Wiener Café mit preisattraktiven und guten Mittagsmenüs sind nur wenige Gehminuten entfernt. Außerdem gibt es einige Bildungs- und Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis (Kindergärten, Volksschulen, Mittelschulen, Hochschulen).

Weitere Vorzüge der ausgezeichneten Lage:

- Das Einkaufszentrum VIO Plaza Wien ist in 5 Gehminuten fußläufig erreichbar.
- Schloss Schönbrunn mit Parkanlagen, Eingang Meidlinger Tor ist in 6 Gehminuten erreichbar.
- Das öffentliche Schwimmbad Theresien Bad liegt nur 7 Gehminuten entfernt.

- Auch der Meidlinger Markt ist in nur 14 Gehminuten erreichbar.

ÖFFENTLICHE ANBINDUNG

- U-Bahn Linie U4 Meidling Hauptstraße in ca. 390 m
- U-Bahn Linie U4 Schönbrunn in ca. 530 m
- Straßenbahn 52, 60 Winckelmannstraße in ca. 1000 m
- Buslinien 10A, 63A Rotenmühlgasse
- Lokalbahnhof Meidling

Für Autofahrer ist die Westausfahrt ideal.

SONSTIGES

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

KAUF-NEBENKOSTEN-ÜBERSICHT

Maklerhonorar: 3% zzgl. 20% USt.

Grundbuchseintragungsgebühr: 1,1%

Grunderwerbssteuer: 3,5%

Kaufvertragsserrichtung 1-3% plus USt. plus Barauslagen

Besichtigungen können jederzeit nach telefonischer oder schriftlicher Voranmeldung vereinbart werden! FEELING HOME freut sich auf Ihre Kontaktaufnahme!

Nutzen Sie die Gelegenheit und profitieren Sie zudem von der Gebührenbefreiung seit 1.04.2024 (1,1% Grundbuch-Eintragungsgebühr, 1,2% Eintragungsgebühr der Pfandurkunde bis EUR 500.000,- KP) beim Kauf vom Eigenheim! Sie sparen diese Gebühren im Zeitraum vom 01. Juli 2024 bis 30. Juni 2026! In der neuen Wohnung melden Sie für die nächsten fünf Jahre Ihren Hauptwohnsitz an.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Anschrift und Telefonnummer beantworten können. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für deren Richtig- oder Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.

Haben Sie eine Immobilie zu vermieten oder zu verkaufen? Vereinbaren Sie noch heute Ihren kostenlosen Beratungstermin unter 0660 34 69 538 oder unter christiani@feeling-home.at.

»Zusätzlich bieten Ihnen meine Geschäftspartner eine kompetente Finanzierungsbegleitung zu aktuellen Bestkonditionen an. Fragen Sie mich sehr gern danach!«

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
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 <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap