

**Schönbrunn-Nähe: Top gepflegte  
3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in bezauberndem,  
repräsentativen Gründerzeithaus**



**Objektnummer: 734**

**Eine Immobilie von Moser Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1902
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



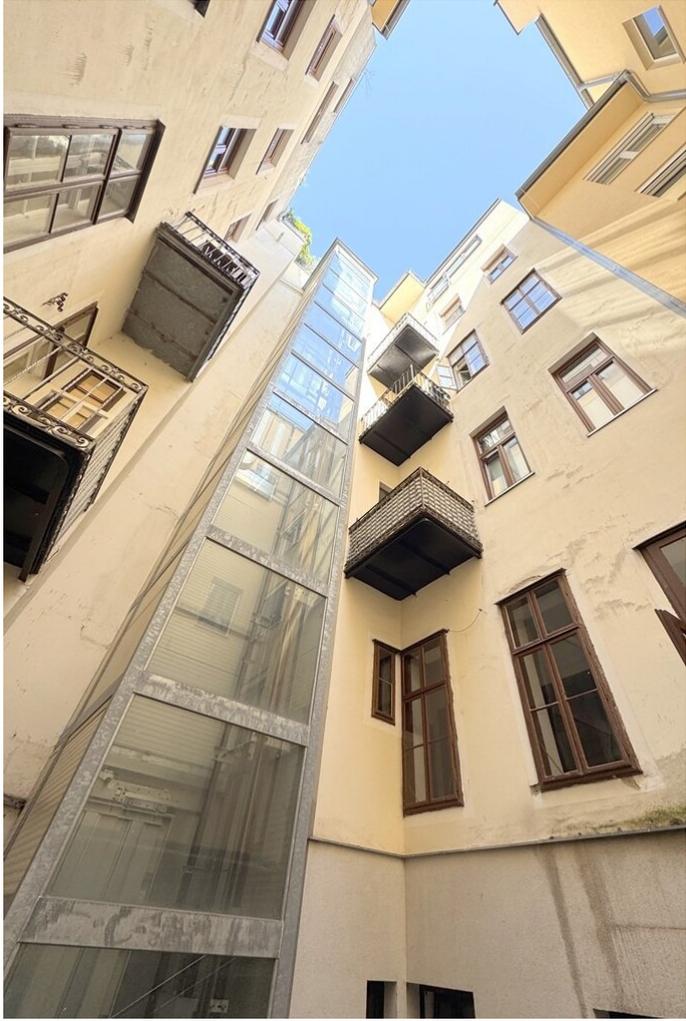
### **Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll**

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.















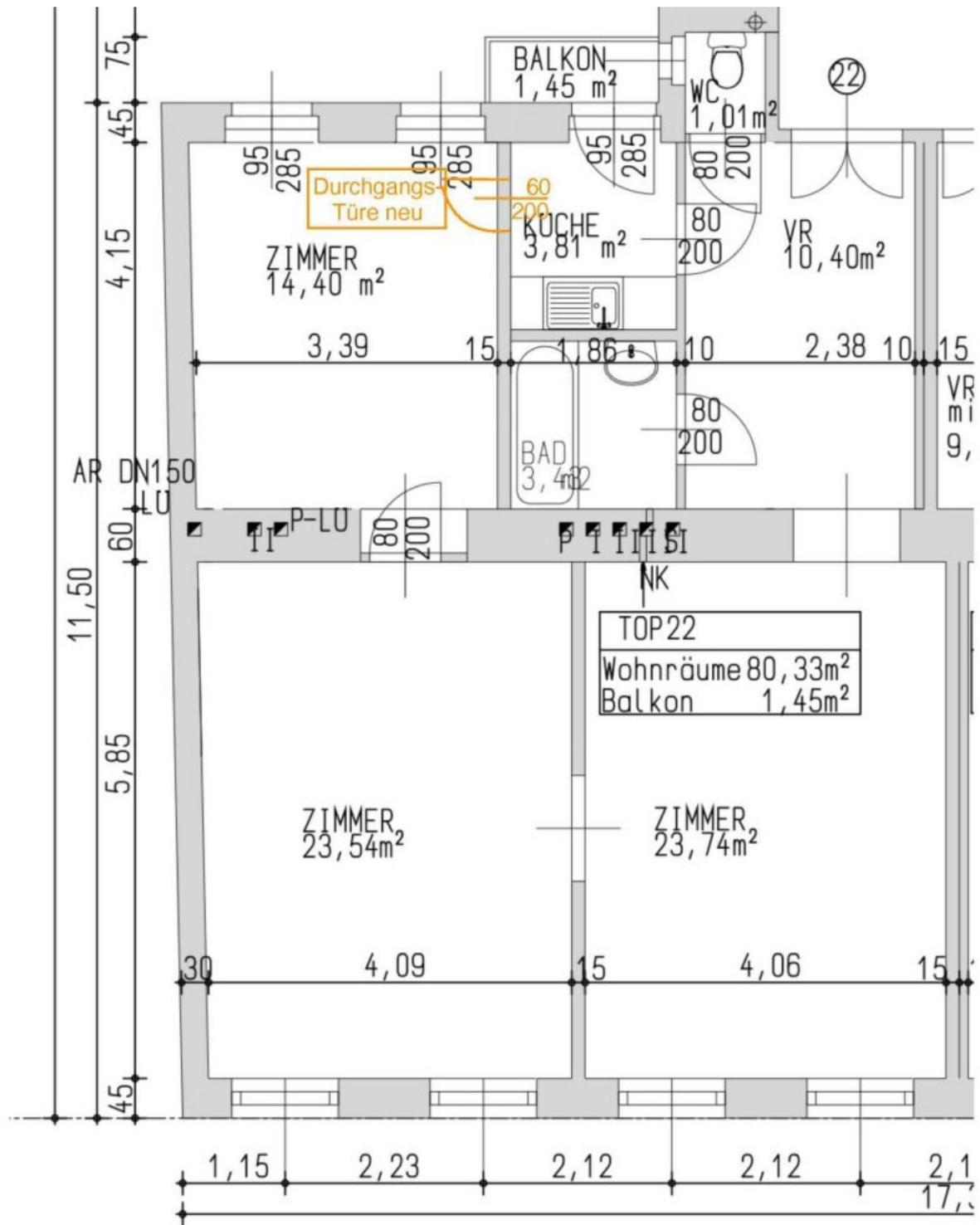
## EIN GUTES GEFÜHL: DIE RICHTIGE MAKLERIN

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“

Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784

[www.moserimmobilien.at](http://www.moserimmobilien.at)



3. STOCK

# Objektbeschreibung

**1120 Wien**

**Tivoligasse 39**

**Schönbrunn-Nähe: Top gepflegte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in bezauberndem, repräsentativen Gründerzeithaus**

**BJ 1902 – modernisiertes Jahrhundertwendehaus - HWB 78**

Dritter Stock mit Lift

**Ca. 82 m<sup>2</sup> lichtdurchflutete Wohn-/Nutzfläche inklusive kleinem Balkon (ideal für den Morgenkaffee) sowie praktischem Kellerabteil**

Großzügiger Vorraum mit charmantem Entrée, moderne Küche mit Zugang zum hofseitigen Balkon, zwei geräumige Zimmer mit jeweils ca. 24 m<sup>2</sup>, weiteres Zimmer mit ca. 14 m<sup>2</sup> – vielseitig nutzbar als Büro, Kinder- oder Gästezimmer. Belüftetes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, separates WC mit Fenster

Geräumiger Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum – auch als (Wein-)Keller geeignet

Heizung und Warmwasser über Gasetagenheizung (Therme)

## **Highlights:**

- Repräsentativer Gründerzeitbau mit begehrten Altbaudetails: hohe Decken, dekorative Fassade mit Ziegeldetails, stilvolle Holztüren und Fischgrätparkett
- Zeitgemäß ausgestattetes Badezimmer und moderne Küche
- Ruhiger Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof – ideal zum Entspannen

- Viel Stauraum dank großzügigem Kellerabteil und praktischer Raumaufteilung
- Schallgedämmte, modernisierte Fenster – teilweise mit Insektenschutz
- Gepflegte, regelmäßig modernisierte Wohnhausanlage
- Energieeffizient mit guten Kennwerten
- In unmittelbarer Umgebung: Supermärkte, Cafés, Ärzte, Apotheken, Schulen, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie Nahversorger
- Nur ca. 10 Minuten fußläufig zum Meidlinger Markt und Schlosspark Schönbrunn mit Schönbrunner Bad
- Unweit von zahlreichen Erholungsflächen wie z. B. der Marillental
- Beste öffentliche Anbindung durch U-Bahnlinien U4 und U6 in Gehweite
- Bushaltestelle direkt vor der Haustür

**...diese exklusive Altbauwohnung bietet stilvolles Wohnen mit hoher Lebensqualität – in einer der charmantesten Wohngegenden Wiens. Ein Zuhause, das Geschichte, Komfort und urbanes Lebensgefühl perfekt vereint – mit dem besonderen Flair der Wiener Gründerzeit...**

**Kaufpreis € 449.000,-**

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

Rücklage April 2025 ca. € 51.000,

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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 <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap