

Altbau mit Terrasse und Wellness bei Schlosspark (U4)



Objektnummer: 25033

Eine Immobilie von Rauch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| Art: | Wohnung - Terrassenwohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1120 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Voll_saniert |
| Möbliert: | Teil |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 161,00 m ² |
| Zimmer: | 5 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Keller: | 6,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | C 71,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,20 |
| Kaufpreis: | 1.290.000,00 € |
| Betriebskosten: | 281,34 € |
| USt.: | 35,87 € |

Ihr Ansprechpartner



Mag. Mario Rauch

Rauch Immobilien GmbH
Maria Theresien Straße 32-34/17
1010 Wien

T +43 2236 52463
H 0650/922-79-63
F +43 2236 52463









Objektbeschreibung

WUNDERSCHÖNE 161yfm2 ALTBAUWOHNUNG MIT GROSSER SONNIGER TERRASSE UND SEPARATEM WELLNESSBEREICH MIT SAUNA NAHE SCHLOSSPARK SCHÖNBRUNN!

DIE LAGE:

Bischoffgasse, 1120 Wien

Die Wohnung eignet sich perfekt für alle, die eine privilegierte **Ruhelage** umgeben vom historischen Schönbrunn-Charme, eine tolle Anbindung sowie erstklassige Infrastruktur mögen. Die U4 (Station Schönbrunn) sowie diverse Autobuslinien halten in unmittelbarer Nähe. Geschäfte aller Art, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten etc. befinden sich in der direkten Umgebung.

Sportler und Sportlerinnen können direkt starten: Der **Schlosspark Schönbrunn** sowie der **Wienfluss** liegen einem zu Füßen und die Jogging-Runde oder der Rad-Ausflug können sofort vom Haus begonnen werden.

Garagenstellplätze werden in der Umgebung zur Miete angeboten.

DIE WOHNUNG:

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock. Der erste Eindruck beim Betreten ist die Großzügigkeit und geschmackvolle Ausstattung der Räumlichkeiten.

Der **Eingangsbereich** bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraum und wurde mit den originalen Zementfliesen verflieset. Das separate WC wurde mit einem Handwaschbecken ausgestattet und befindet sich, ebenso wie der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie das Badezimmer, abzweigend vom Eingangsbereich.

Durch eine Doppelflügeltür gelangt man in die großzügige **Wohnküche**, die mit einer luxuriösen Designer-Küche von Varenna sowie hochwertiger Deckenbeleuchtung ausgestattet wurde.

Von der Wohnküche aus gelangt man auf die ruhige und sehr sonnige, südwestseitig ausgerichtete **Terrasse**, welcher der Altbauwohnung **Unikats-Charakter** verleiht. Die Terrasse ist mit maßgefertigten Pflanztrögen, Holzmöbeln und indirekter Beleuchtung ausgestattet.

Über die Terrasse kann ein weiteres Highlight der Wohnung erreicht werden: der **Wellnessbereich**, welcher mit einer KLAFS Sauna, Waschbecken, Dusche und WC ausgestattet wurde und über einen Liegebereich verfügt.

Von der Wohnküche aus erreicht man weiters ein **Kabinett** (ebenfalls mit Ausgang auf die Terrasse), welches sich ideal z.B. als Büro eignet, sowie das großzügige **Wohnzimmer** mit Kaminofen.

Angrenzend an das Wohnzimmer befinden sich die beiden geräumigen **Schlafzimmer**. Das luxuriös ausgestattete **Badezimmer** kann sowohl vom Hauptschlafzimmer als auch vom Vorraum aus erreicht werden.

Alle Räume sind lichtdurchflutet und die zahlreichen stilvollen Elemente schaffen eine einzigartige Wohnatmosphäre. Die **Fußbodenheizung** erzeugt ein behagliches Wohnraumklima.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. **161m²** und ist wie folgt aufgeteilt:

- **Eingangsbereich** ca. 7,04 m²
- **Wohnküche** ca. 37,98 m²
- **Wohnzimmer** ca. 32,69 m²
- **Schlafzimmer 1** ca. 21,30 m²
- **Schlafzimmer 2** ca. 22,45 m²
- **Kabinett** ca. 10,32 m²
- **WC** mit Handwaschbecken ca. 1,24 m²
- **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss ca. 1,24 m²
- **Bad** ca. 8,58 m²
- **Wellnessbereich** ca. 18,08 m²

- **Terrasse** (begehbares Flachdach, S/W) ca. 45,67 m²

DIE AUSSTATTUNG:

Die Wohnung wurde hochwertigst ausgestattet und bietet folgende Highlights:

- Massivholz-Parkett Eiche geräuchert, weiß geölt
- Fußbodenheizung, jeder Raum separat steuerbar
- Italienische Designerküche von VARENNA mit hochwertigen Siemens Geräten, Corian Arbeitsplatte und Barplatte aus Marmor
- Dimmbare Deckenstrahler für indirekte Beleuchtung in allen Räumen
- Elektro-Installation für versteckte TV-Kabel im Wohnzimmer sowie für versteckte Lautsprecherkabel in Wohnzimmer, Wohnküche und Schlafzimmer
- Leerverrohrung für Netzwerkverkabelung in allen Räumen
- 3-fach verglaste Fenster
- Innenliegende Sonnenschutzrollos in allen Räumen, teilweise zusätzlicher Insektenschutz
- Original Alt-Wiener Zementfliesen im Vorraum, WC und Abstellraum
- großformatige Fliesen im Bad
- Antonio Lupi Waschtisch aus Corian mit schwarzem Unterbaukasten

- Bodenebene Dusche
- Hochwertige TEUCO Duralight Badewanne
- Dornbracht Armaturen im Bad und WC
- Wellnessbereich mit KLAFS Sauna, Duravit Pro Waschtischanlage, bodengleicher Dusche und WC
- Cumaru Massivholz-Terrassendielen und maßgefertigte Terrassenmöbel
- Maßgefertigte, verzinkte & pulverbeschichtete Terrassentröge
- Indirekte, dimmbare LED-Beleuchtung auf der Terrasse
- Automatische Bewässerungsanlage mit Regensensor

Die Wohnung wird mit Gas über eine Hauszentralheizung versorgt, es gibt einen Aufzug, einen Fahrradraum und zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit 5,77 m².

DAS FINANZIELLE:

Der **Kaufpreis** für die Wohnung beträgt VB **1.290.000,- EURO**

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Übergabetermin nach Vereinbarung.

Die derzeitigen **monatlichen Kosten** teilen sich folgendermaßen auf:

- **Betriebskosten inkl. Aufzug:** 394,61 EURO (inkl. USt)
- **Reparaturrücklage:** 171,29 EURO
- **Heizungskonto:** 219,86 EURO (inkl. USt)

- **Warmwasserkonto:** 43,19 EURO (inkl. USt)

Nebenkosten beim Kauf:

- 3,5% Grunderwerbsteuer
- 1,1% Eintragungsgebühr (diese kann momentan aufgrund der derzeitigen Gesetzeslage bei Eigennutzung der Wohnung evtl. reduziert werden)
- 3,6% Provision
- Kosten für die Vertragserrichtung nach Vereinbarung

DER ENERGIEAUSWEIS:

Gültig bis 29.03.2032, HWB C 71,8 kWh/m²a, fGEE C 1,2

KONTAKTDATEN:

Mag. Mario Rauch

[0650/922-79-63](tel:06509227963).

mario.rauch@immopartner.net

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 <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap