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 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	6,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 71,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,20
Kaufpreis:	1.290.000,00 €
Betriebskosten:	281,34 €
USt.:	35,87 €

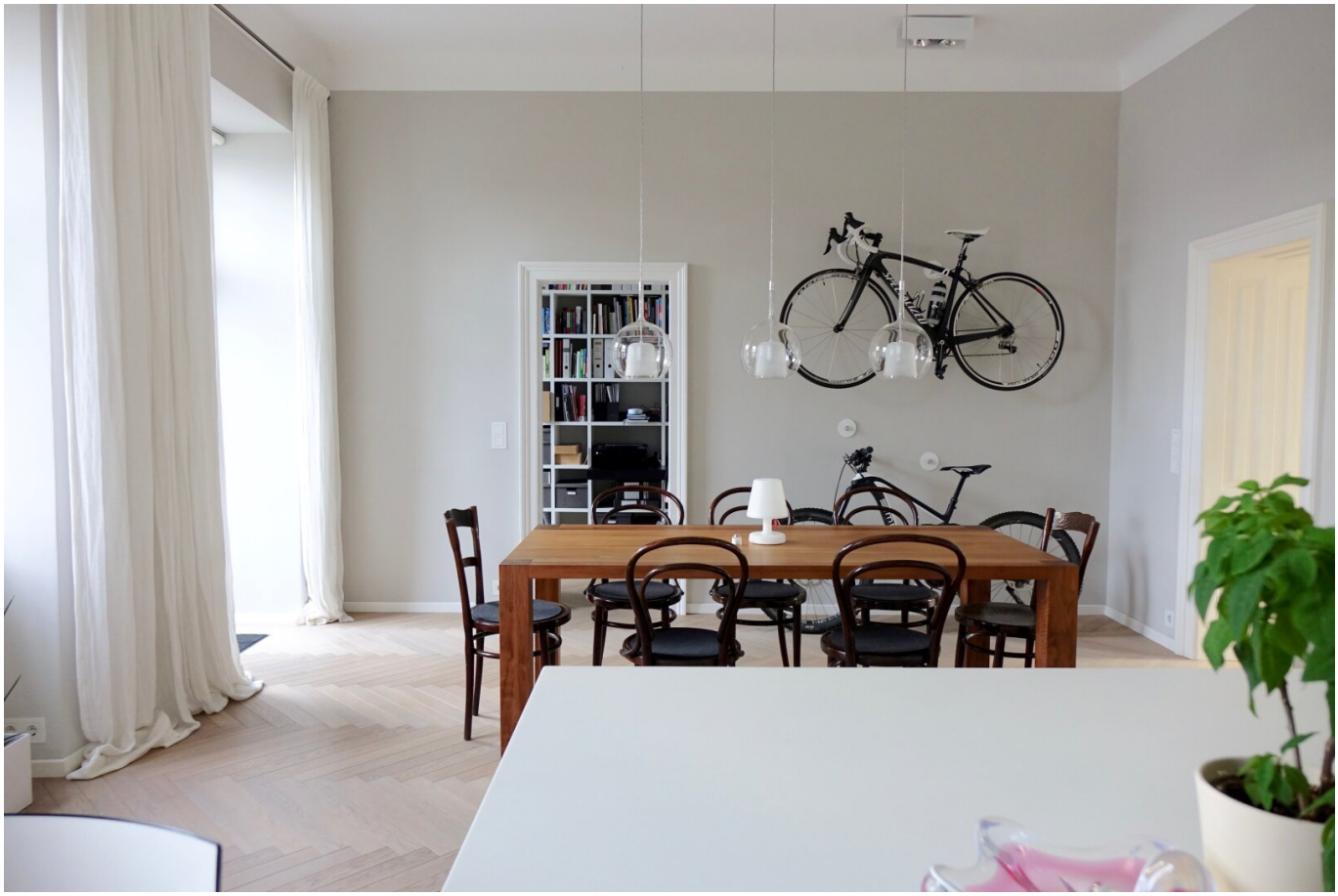
Ihr Ansprechpartner



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







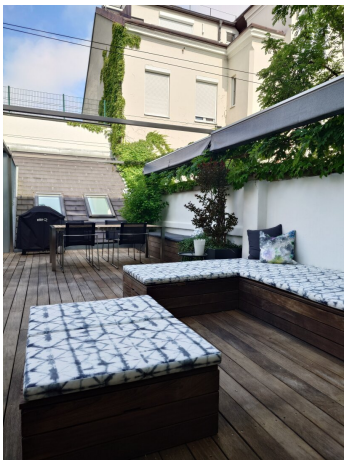


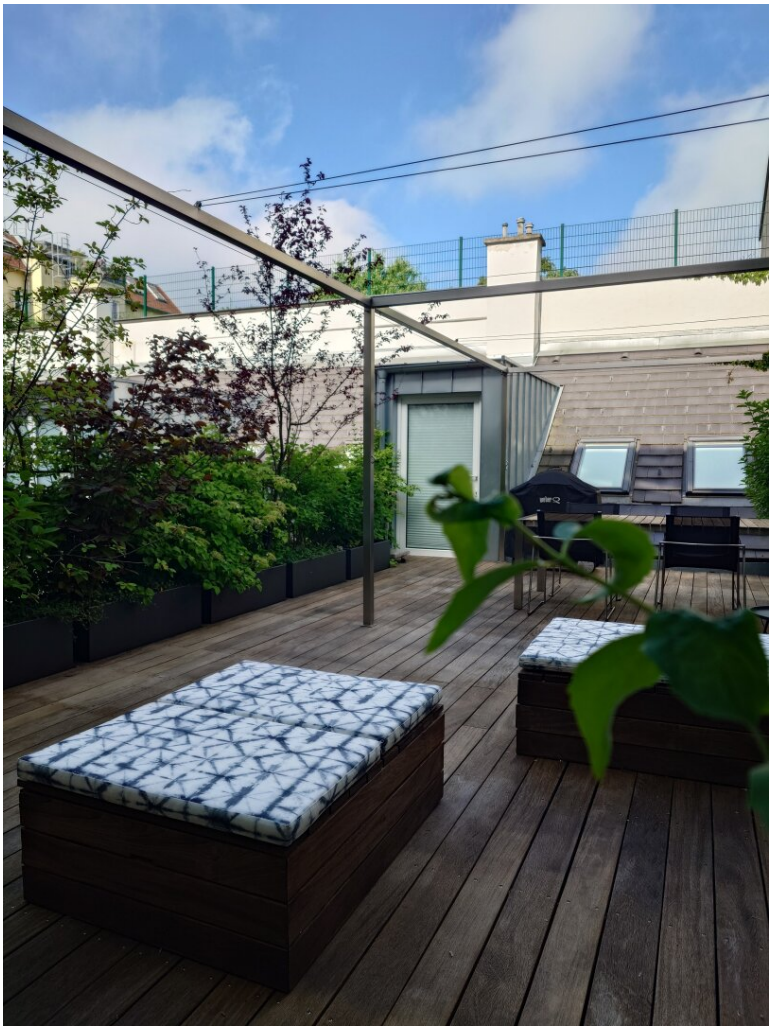


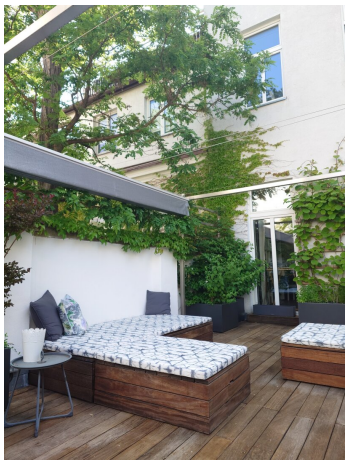




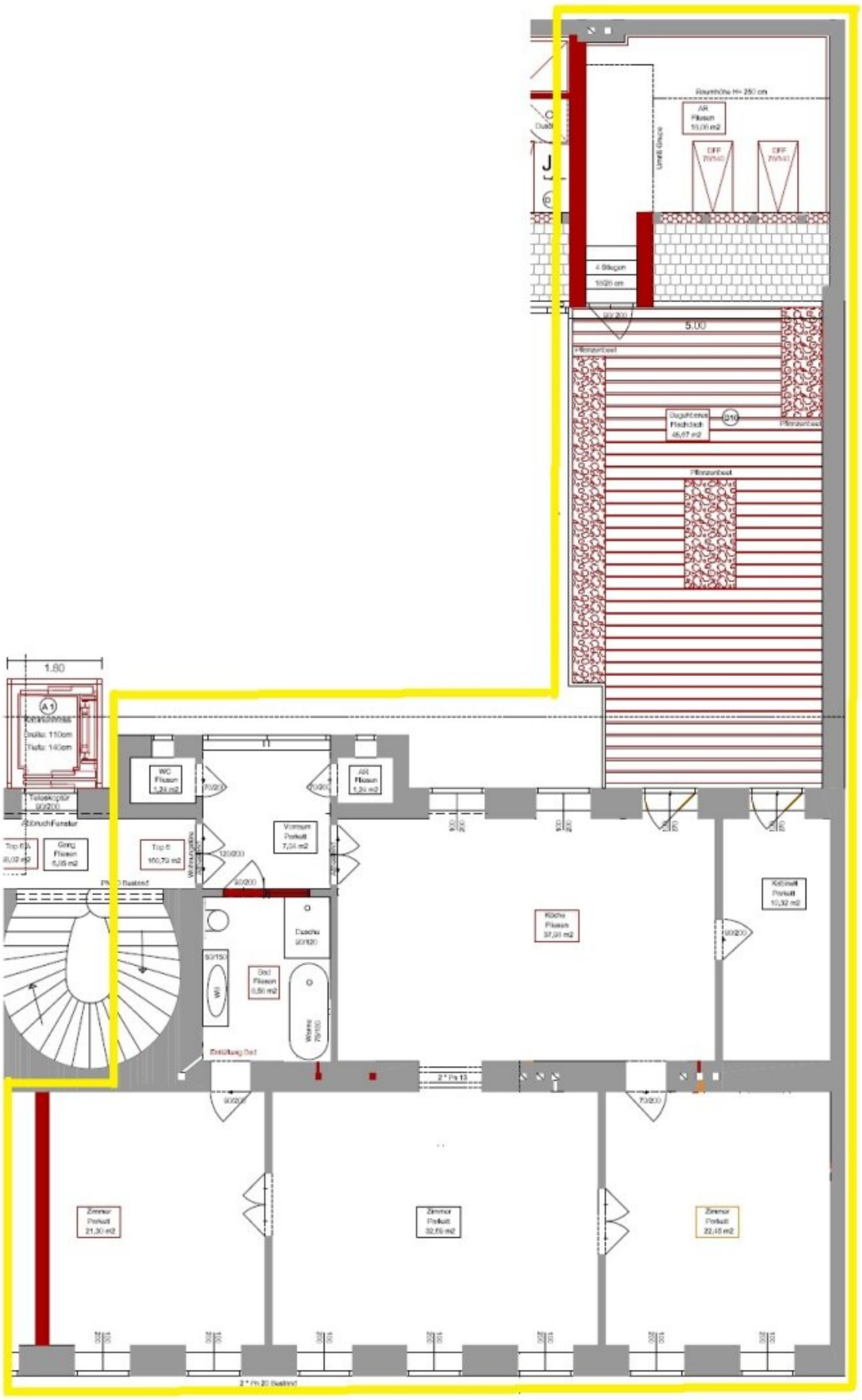











Raumhöhe H= 250 cm
AR
Fliesen
11,00 m2
DFF
70/140
DFF
70/140
4 Stiegen
180/26 cm
5.00
Pflanzenbeet
Dachfläche
45,07 m2
Pflanzenbeet
Pflanzenbeet
1.80
A1
Terrassentür
Breite: 110cm
Höhe: 140cm
Teleskoptür
90/220
Abbruch Fenster
WC
Fliesen
1,24 m2
70/220
70/220
AR
Fliesen
1,24 m2
Top 6/A
Gang
Fliesen
5,05 m2
Top 6
110,79 m2
Vorraum
Parkett
7,04 m2
120/220
90/200
Duschu
90/120
90/150
WC
Bad
Fliesen
5,50 m2
Wanne
75/150
Entlüftung Bad
Küche
Fliesen
37,91 m2
Kochnische
Parkett
10,32 m2
90/220
2 * Py 13
90/220
70/200
Zimmer
Parkett
21,30 m2
Zimmer
Parkett
32,15 m2
Zimmer
Parkett
22,15 m2
2 * Py 20 Bestand

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 verfliest. 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
- **Heizungsakonto:** 219,86 EURO (inkl. USt)

- **Warmwasserakonto:** 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.

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