

**SCHLOSS SCHÖNBRUNN NÄHE | Stilvolle 2,5 Zimmer  
Dachgeschoßwohnung | extra Küche | voll verglaste  
Loggia | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25228**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fraungrubergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1985
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Keller:	5,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 118,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,84
Kaufpreis:	298.500,00 €
Betriebskosten:	178,20 €
USt.:	17,82 €
Provisionsangabe:	

10.746,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Christian Theussl**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN





**360° Touren in 4K und Objektvideos auf [www.zellmann.at](http://www.zellmann.at)  
und/oder über unser Immobilienexposé abrufbar!**

**ZELLMANN**  
IMMOBILIEN





ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN



ZELLMANN  
IMMOBILIEN





**KONTAKT**

Wir verkaufen oder vermieten  
auch Ihre Immobilie professionell,  
transparent und persönlich!



Vertrauen. Service. Qualität. ZELLMANN IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

## Stilvolle Dachgeschoßwohnung mit Loggia nahe Bahnhof Meidling

### Verkehrsgünstig gelegen · Renoviert · Ruhige Wohnqualität im urbanen Umfeld

Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 2½-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit rund 68 m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie einer ca. 11 m<sup>2</sup> großen, verbauten Loggia in attraktiver Lage Nähe dem Bahnhof Meidling und unweit dem Schlossgarten Schönbrunn. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoß ohne Lift eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihre klare Grundrissstruktur sowie getrennt begehbarer Räume. Die im Jahr 2022 renovierte Einheit präsentiert sich in zeitgemäßem Zustand und verbindet funktionale Raumaufteilung mit angenehmer Wohnatmosphäre. Eine ideale Wohnlösung für alle, die urbanes Leben, gute Erreichbarkeit und solide Wohnqualität schätzen.

#### Ausstattung & Highlights

- Renoviert im Jahr 2022
- Einbauküche mit Geschirrspüler, Cerankochfeld, Backrohr und großem Kühlschrank
- Großzügiges Wohn-Esszimmer mit Zugang zur verbauten Loggia
- Parkettböden in den Wohnräumen
- Fliesen in Bad und WC
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne
- Separates WC
- Gas-Etagenheizung
- Dachgeschoßlage

- Garagenstellplätze können angemietet werden

#### **Raumaufteilung**

Vorzimmer ca. 7,59 m<sup>2</sup> · Küche ca. 7,16 m<sup>2</sup> · Wohn-Esszimmer ca. 29 m<sup>2</sup> · Zimmer ca. 12 m<sup>2</sup> · verbaute Loggia ca. 11 m<sup>2</sup> · Badezimmer mit Fenster · separates WC

#### **Lage**

Die Wohnung liegt in der Fraungrubergasse im 12. Wiener Gemeindebezirk und bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowie umfassende Infrastruktur. Der Bahnhof Meidling, die U6-Station Meidling, die Buslinie 59A, die Straßenbahnlinie 62 sowie die Badner Bahn sind rasch erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten, Ärzte, Apotheken und gastronomische Angebote befinden sich in guter fußläufiger Distanz. Der Schlosspark Schönbrunn ist in etwa acht Minuten erreichbar und bietet einen hohen Erholungswert.

#### **Fazit**

Eine renovierte Dachgeschoßwohnung mit Loggia, durchdachter Raumaufteilung und hervorragender Anbindung. Ideal für Eigennutzer mit urbanem Lebensstil oder als wertbeständige Anlage in gefragter Lage.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

## **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap