

**++NEU++ gepflegte 3-Zimmerwohnung in der Nähe von  
Schönbrunn!**



**Objektnummer: 62752**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	92,81 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	123,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,37
<b>Kaufpreis:</b>	459.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	242,20 €
<b>USt.:</b>	24,36 €

## Ihr Ansprechpartner



### Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T +4369910983719

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.























10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir **weiterhin** nicht.



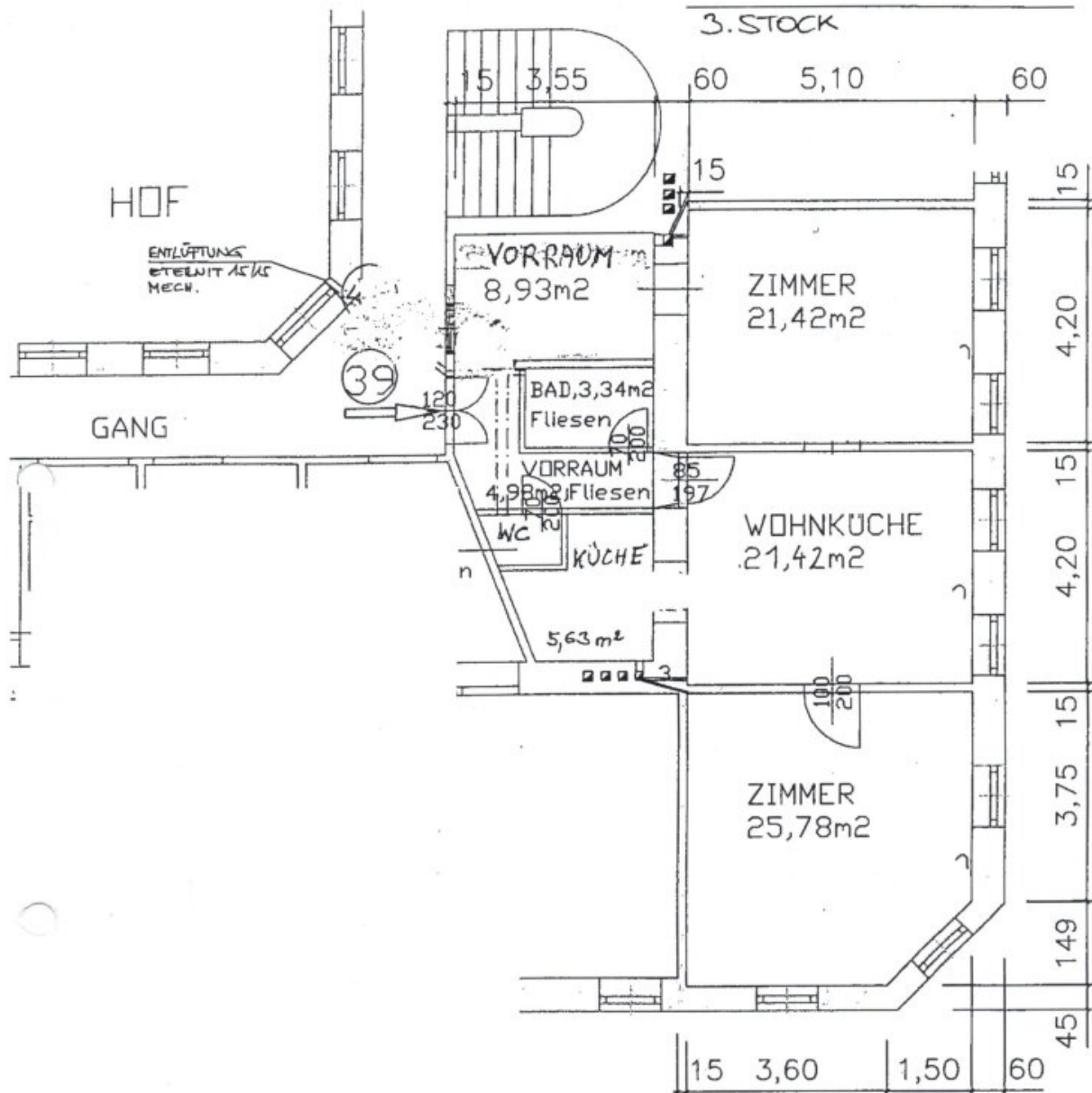
**ADONIA**

*Immobilien*

seit 2014

# 3. OBERGESCHOSS

## 3. STOCK



TOP 39 ( NEU )  
WNFL 92,80m²

Gasetapenheizung  
1

### LEGENDE

- Bestand
- Abbruch
- Neubau



M 1:100



# Objektbeschreibung

## Helle 3-Zimmer-Wohnung im Altbau nahe Schloss Schönbrunn – 93 m²

Zum Verkauf gelangt diese ca. 93 m² große, helle 3-Zimmer-Wohnung im 15. Wiener Gemeindebezirk, nur wenige Gehminuten vom Schloss Schönbrunn entfernt. Die Wohnung bietet großzügigen Raum und eine ideale Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

### Räumlichkeiten

- Vorraum
- Badezimmer
- Getrenntes WC
- Wohnzimmer
- Getrennte Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2

(Siehe Fotodokumentation und Grundriss)

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** eines gepflegten Altbaus ohne Lift, was für eine ruhige und angenehme Wohnatmosphäre sorgt. Sie wird im aktuellen Zustand verkauft und bietet ein großes Potenzial für individuelle Gestaltung.

### Haus

Die Wohnung liegt in einem **Altbau** ohne Lift, der regelmäßig instand gehalten wird.

## Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Märzstraße**, einer ruhigen Wohngegend im Herzen des 15. Wiener Gemeindebezirks, mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr.

### Infrastruktur:

- **U-Bahn:** U3-Station *Johnstraße*
- **Straßenbahnen:** Linie 49
- **Buslinien:** 10A, 12A

Fußläufig erreichen Sie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Supermärkte, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken und Banken. Ebenso befinden sich diverse Arztpraxen in der Nähe.

### Bildungseinrichtungen:

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind ebenfalls gut erreichbar und mit den öffentlichen Verkehrsmitteln schnell zu erreichen.

Die Nähe zu verschiedenen **Parks und Freizeitanlagen** sowie die **Innere Stadt** garantieren eine hohe Lebensqualität und ein abwechslungsreiches Freizeitangebot.

## Preis

- **Kaufpreis:** EUR 459.000,-

## Betriebskosten

- **Monatliche Betriebskosten:** EUR 429,-

## Reparaturrücklage

- Der aktuelle Reparaturrücklagenstand beträgt **EUR 132.202,66** (Stand 11.11.2024).



Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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.

## **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 <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap