Klassisch elegant und außergewöhnlich gut geschnitten – Renovierte 4-Zimmer-Wohnung nahe Schönbrunn (U4 & U6)



KI Einrichtungsbeispiel

Objektnummer: 1837/59

Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,62 m²
Nutzfläche:	77,62 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	269,09 €
USt.:	29,58 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Lucas Taufer

ImmoRebellen GmbH
Jägerstraße 12/19
1200 Wien





KI Einrichtungsbeispiel




IMMO REBELLEN


KI Einrichtungsbeispiel
IMMO REBELLEN

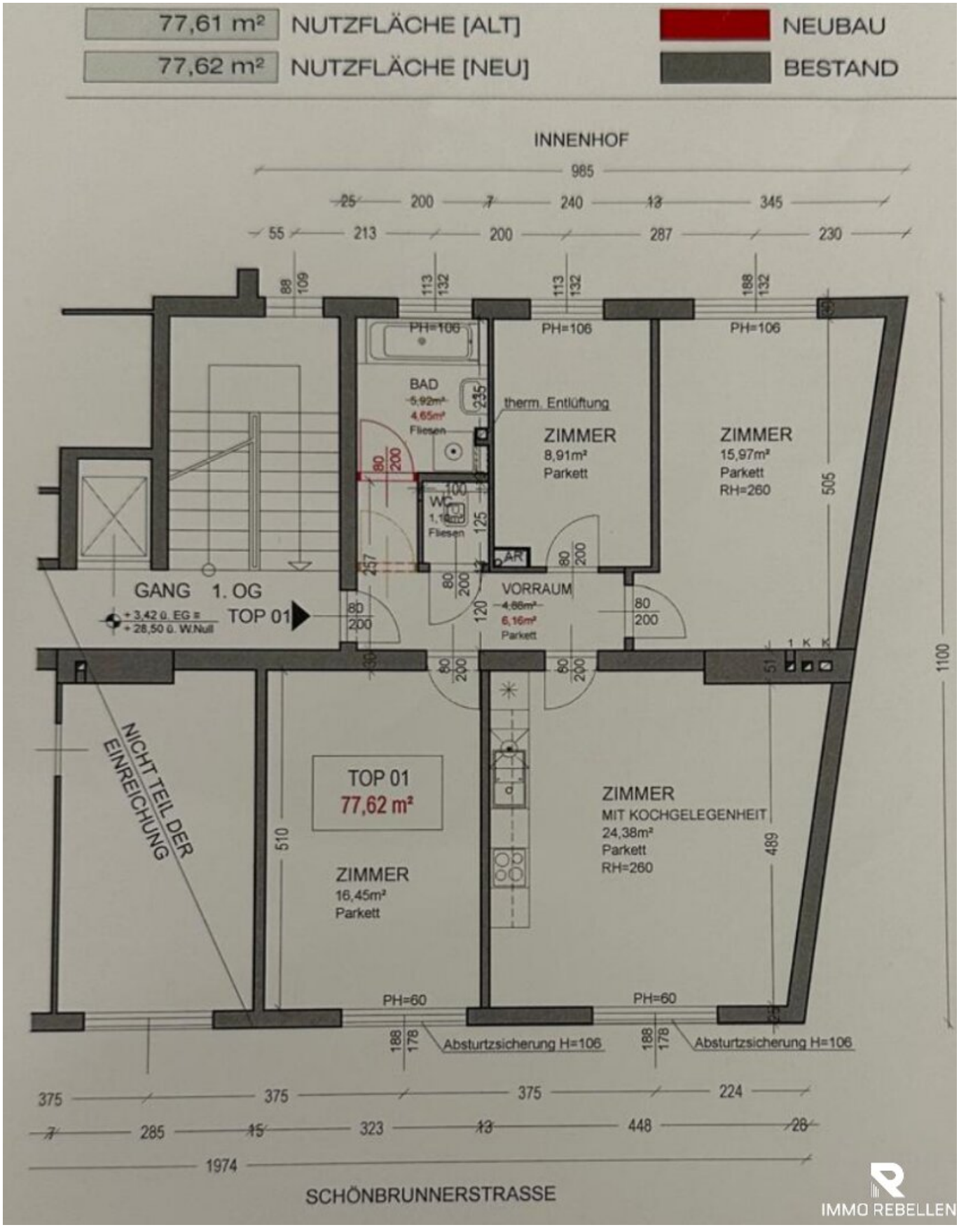

IMMO REBELLEN








IMMO REBELLEN


77,61 m² NUTZFLÄCHE [ALT]
77,62 m² NUTZFLÄCHE [NEU]
NEUBAU
BESTAND
INNENHOF
985
25 200 7 240 13 345
55 213 200 287 230
PH=106
PH=106
PH=106
BAD
5,92m²
4,65m²
Fliesen
therm. Entlüftung
ZIMMER
8,91m²
Parkett
ZIMMER
15,97m²
Parkett
RH=260
WC
1,1
Fliesen
GANG 1. OG
+3,42 ü. EG =
+28,50 ü. W.Null
TOP 01
VORRAUM
4,66m²
6,16m²
Parkett
1 K K
NICHT TEIL DER EINREICHUNG
TOP 01
77,62 m²
ZIMMER
16,45m²
Parkett
ZIMMER
MIT KOCHGELEGENHEIT
24,38m²
Parkett
RH=260
PH=60
PH=60
Absturzsicherung H=106
Absturzsicherung H=106
375 375 375 224
7 285 15 323 13 448 28
1974
SCHÖNBRUNNERSTRASSE
IMMO REBELLEN

Objektbeschreibung

Klassischer Charme nahe Schönbrunn – stilvoll renovierte 4-Zimmer-Wohnung mit Lift

Elegante Stuckdetails, feine Wandverzierungen und vier separat zugängliche Zimmer: Diese renovierte Wohnung im 12. Bezirk verbindet den Charme des klassischen Wiener Wohnstils mit einer durchdachten Aufteilung. Der nahe **Schlosspark Schönbrunn** und die **U4 in unmittelbarer Nähe** machen die Adresse besonders attraktiv.

Auf **ca. 77,62 m² Wohnfläche** bietet die Wohnung Platz für unterschiedliche Lebenssituationen: als Zuhause für eine Familie, für Paare mit zusätzlichem Arbeitszimmer oder als WG. Die Renovierung im Altbaustil verleiht den Räumen eine persönliche Note und schafft einen stimmigen Rahmen für die eigene Einrichtung.

DIE HIGHLIGHTS

- **Nähe zum Schlosspark Schönbrunn** und gute Anbindung an U4 & U6
- **Stilvolle Renovierung im Altbaustil** mit Stuck und Wandverzierungen
- **Vier zentral begehbare Zimmer** mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten
- **1. Stock mit Lift**
- **Badezimmer mit Fenster und Badewanne**
- **Kauf mit oder ohne Möbel möglich**

Die Wohnküche bietet Raum zum Kochen, Essen und Zusammensitzen. Die integrierte Einbauküche fügt sich harmonisch in den Raum ein und lässt sich mit einem Essplatz ganz nach den eigenen Vorstellungen ergänzen.

Die weiteren Zimmer können als Schlaf-, Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer genutzt werden. Durch den zentralen Vorraum bleiben alle Räume unabhängig voneinander erreichbar – praktisch im Familienalltag und ebenso angenehm beim Zusammenwohnen in einer WG.

Parkett- und Fliesenböden ergänzen das gepflegte Gesamtbild. Das Badezimmer verfügt über eine **Badewanne und ein Fenster**, eine zentrale Heizungsanlage versorgt die Wohnung mit Wärme. Ein eigenes **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Hinweis zu den Bildern: Einige Fotos zeigen virtuelle Einrichtungsbeispiele. Dabei wurden ausschließlich die Möbel zu Darstellungszwecken verändert. Die Wohnung kann mit oder ohne Möbel erworben werden.

DIE ECKDATEN

- **Kaufpreis:** € 329.000,–
- **Wohnfläche:** ca. 77,62 m²
- **Zimmer:** 4
- **Stockwerk:** 1. Stock mit Lift
- **Baujahr:** 1971
- **Kellerabteil:** vorhanden
- **Monatliches Heizkostenakonto:** € 92,40
- **Monatliches Warmwasserakonto:** € 25,30

LAGE & INFRASTRUKTUR

Eine Laufrunde im Schlosspark, ein Spaziergang durch die Alleen oder einfach eine kurze Auszeit im Grünen: **Schönbrunn liegt nur wenige Gehminuten entfernt** und bereichert den Alltag weit über das Wochenende hinaus.

Für die täglichen Wege stehen in der Umgebung zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und Restaurants zur Verfügung. Auch Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich im Umfeld.

Die nahe **U4** sorgt für eine direkte Verbindung in Richtung Innenstadt. Ergänzt wird die öffentliche Anbindung durch die **U6**, die **Straßenbahnlinie 62** sowie die **Buslinien 7A, 8A, 9A und 63A**. Über den rasch erreichbaren **Bahnhof Meidling** bestehen weitere Anschlüsse an die S-Bahn und den Bahnverkehr.

Erfolgshonorar: 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % USt.

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 - https://immorebellen.service.immo/registrieren/de

Herr Lucas Taufer, Mobil: +43 664 3585085, Mail: LT@immo-rebellen.at,

steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.

Ebenso unterstützen wir Sie gerne mit einem der **führenden Finanzierungsexperten Österreichs** und sichern Ihnen die **besten Konditionen**.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap