

**Mehr Raum. Mehr Stil. Mehr Zuhause – Renovierte  
4-Zimmer-Wohnung mit idealem Grundriss (U4 & U6)**



**Objektnummer: 1837/59**

**Eine Immobilie von ImmoRebellen GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1971
<b>Zustand:</b>	Modernisiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	77,62 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,85
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	269,09 €
<b>USt.:</b>	29,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Lucas Taufer**

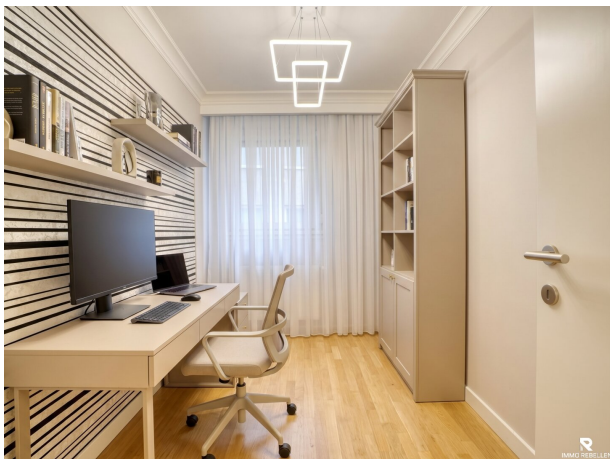
ImmoRebellen GmbH  
Jägerstraße 12/19  
1200 Wien







IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN



IMMO REBELLEN

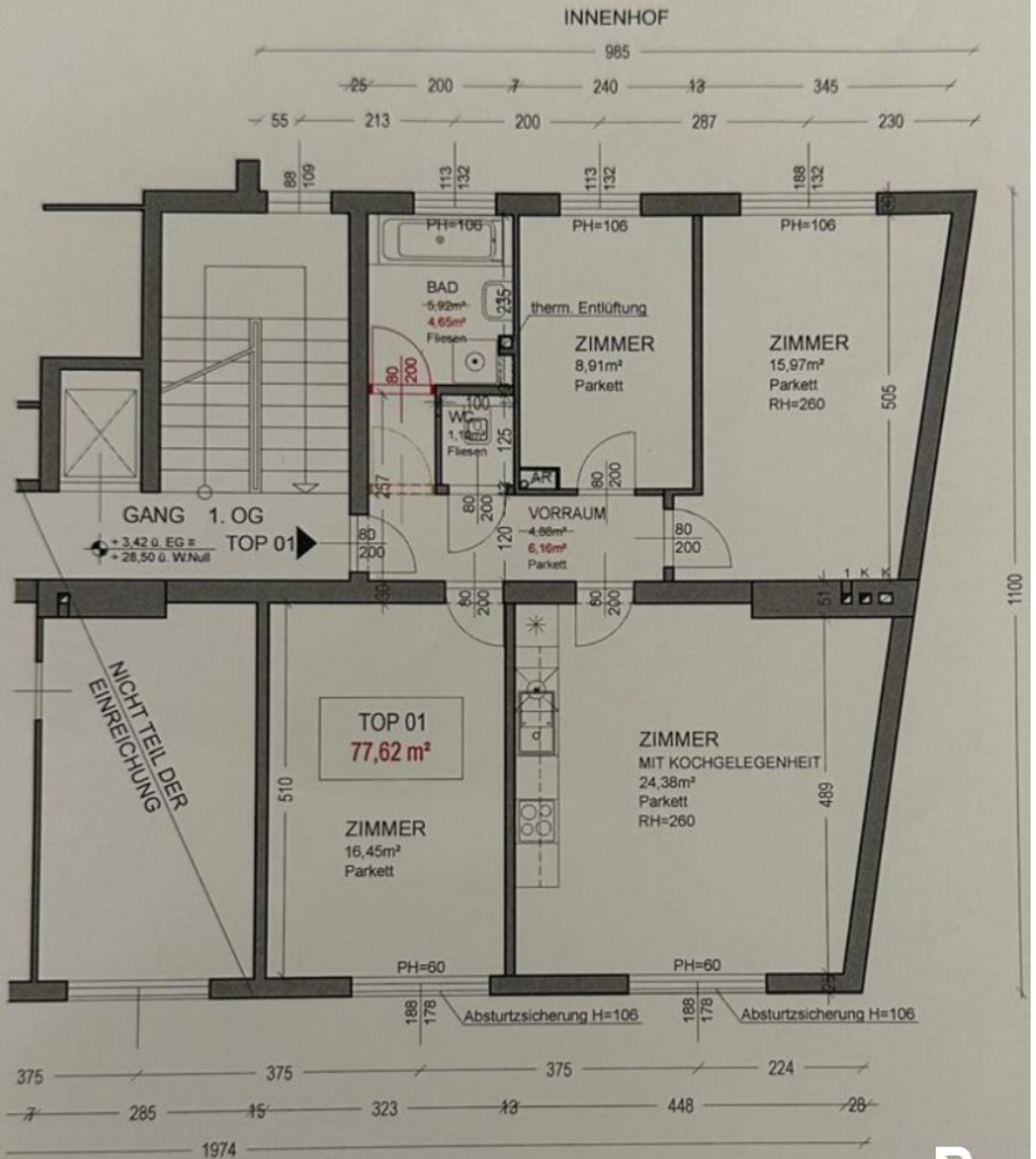


77,61 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE [ALT]

77,62 m<sup>2</sup> NUTZFLÄCHE [NEU]

NEUBAU

BESTAND



SCHÖNBRUNNERSTRASSE



IMMO REBELLEN

## Objektbeschreibung

### Wohnen mit Stil & Geschichte – Renovierte Neubauwohnung bei Schönbrunn – U4 & U6

Nur **wenige Schritte vom prachtvollen Schlosspark von Schönbrunn entfernt** und **unmittelbar bei der U4 gelegen**, erwartet Sie diese **wunderschön renovierte 4-Zimmer-Wohnung** im 12. Bezirk. Hier verbinden sich **klassische Altbaulemente mit modernem Wohnkomfort** – eine seltene Kombination in absoluter Toplage.

Auf **77,62 m<sup>2</sup>** bietet Ihnen diese Wohnung eine optimal durchdachte, **zentral begehbare Raumaufteilung**. Jeder Raum ist separat zugänglich – perfekt für Familien, Paare oder auch eine WG. Die stilvolle **Renovierung im Altbaustil** mit liebevollen Stuckdetails und feinen Wandverzierungen verleiht der Wohnung einen ganz besonderen Charakter und eine elegante, warme Atmosphäre.

Bei manchen Bildern handelt es sich um virtuell eingerichteten Beispielbildern, bei denen nur die Möbel zur Darstellungszecken verändert wurden. Die Wohnung kann mit oder Ohne Möbel gekauft werden.

---

#### HIGHLIGHTS:

- Top angebunden mit U4 & U6
- Wunderschöne Renovierung im Altbaustil mit Stuck & Wandverzierungen
- 4 zentral begehbare Zimmer – ideale Raumaufteilung
- Lift im Haus
- Badezimmer mit Fenster und Badewanne

---

Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock eines gepflegten Hauses** und überzeugt bereits beim Eintreten mit ihrem besonderen Charme. Die großzügigen Räume wirken hell und einladend, während die stilvollen Details an den Decken und Wänden eine elegante Wohnatmosphäre schaffen.

Die **zentral begehbaren Räume** sorgt für maximale Flexibilität und Privatsphäre in jedem

Zimmer. Hochwertige Parkett- und Fliesenböden unterstreichen den geschmackvollen Gesamteindruck. Die Einbauküche ist optimal in die Wohnküche integriert. Eine zentrale Heizungsanlage sorgt für angenehme Wärme, und der Lift im Haus bietet zusätzlichen Komfort im Alltag.

---

#### HARD FACTS:

Kaufpreis: € 329.000,-

Wohnfläche: 77,62 m<sup>2</sup>

Zimmer: 4 Zimmer

Stockwerk: 1. Stock mit Lift

Baujahr: 1971

Kellerabteil: JA

Monatliches Heizkosten Akonto: 92,40 Euro

Monatliches Warmwasser Akonto: 25,30 Euro

---

#### Lage & Infrastruktur

Die Lage spricht für sich: Nur wenige Gehminuten trennen Sie vom Schloss Schönbrunn und seinen weitläufigen Grünflächen – ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden im Grünen. Gleichzeitig profitieren Sie von einer hervorragenden öffentlichen Anbindung.

U-Bahn: U4

U-Bahn: U6

Straßenbahn: Linie 62

Bus: 7A, 8A, 9A, 63A

S-Bahn: Bahnhof Meidling

Die U4 bringt Sie in wenigen Minuten direkt in die Wiener Innenstadt. Auch der

Verkehrsknotenpunkt Meidling ist rasch erreichbar. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Restaurants, Ärzte, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Hier wohnen Sie ruhig, grün und dennoch bestens angebunden – eine Kombination, die in Wien besonders gefragt ist.

---

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Herr Lucas Taufer steht Ihnen für alle Fragen und eine persönliche Besichtigung gerne zur Verfügung. Sie erreichen ihn unter 0664 3585085. Gerne wird er Ihnen auch bei einer geeigneten Finanzierung weiterhelfen!

**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://immobellen.service.immo/registrieren/de) - <https://immobellen.service.immo/registrieren/de>

## **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