

**Sonniges Platzwunder auf 2 Etagen mit 360 Grad
Freifläche - U4 Schönbrunn Nähe**



Objektnummer: 17302

Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1995
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,34 m ²
Nutzfläche:	55,34 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	87,12 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	132,46 €
USt.:	16,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

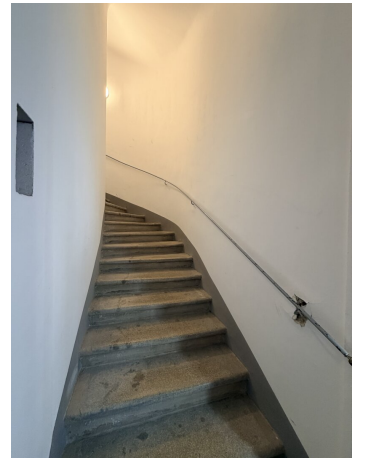


Peter Köhler

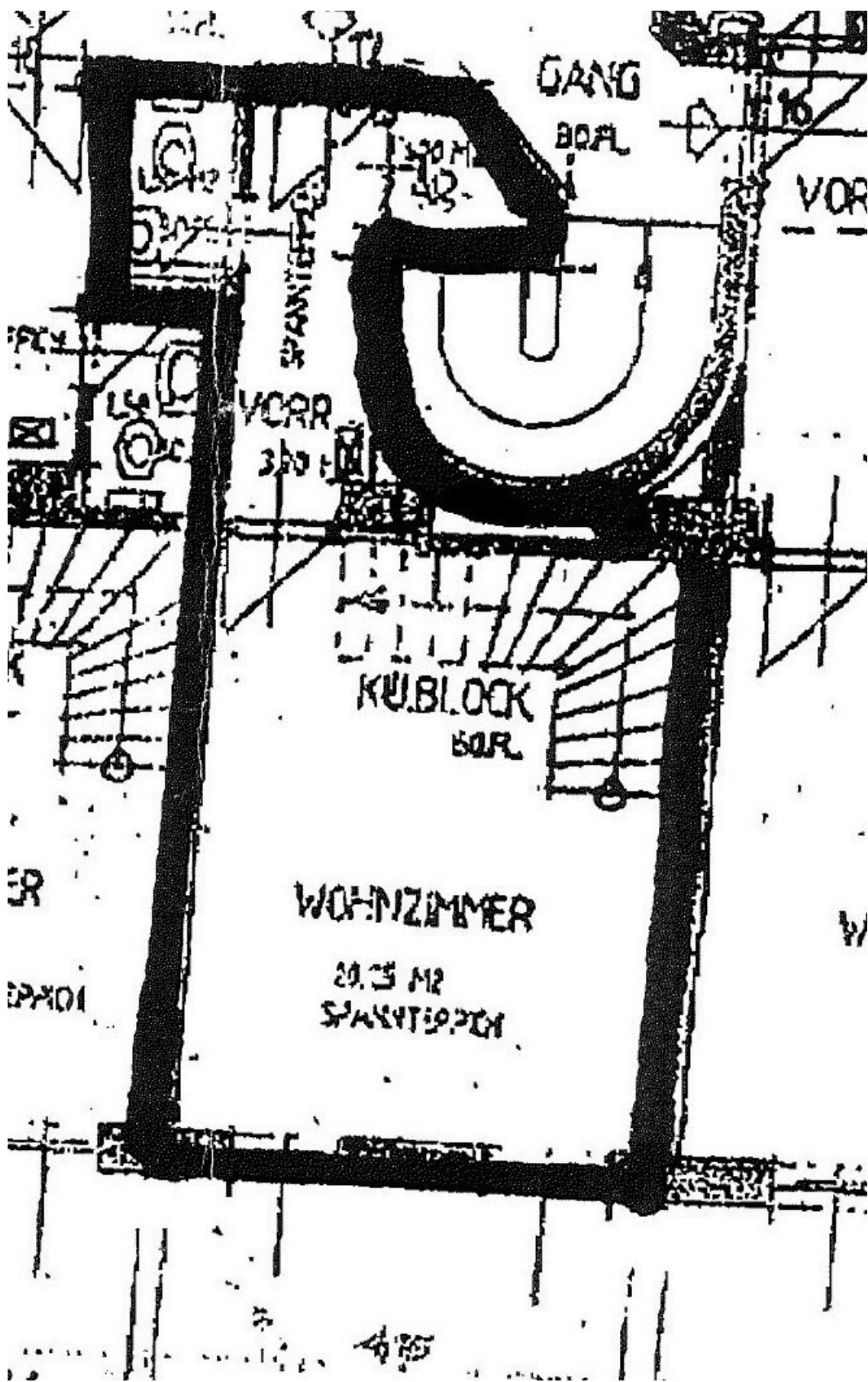
engelreal immobilien gmbh
Bierhäuselberggasse 75
1140 Wien











GANG

BOFL

VOR

SPANITZEN

VORR

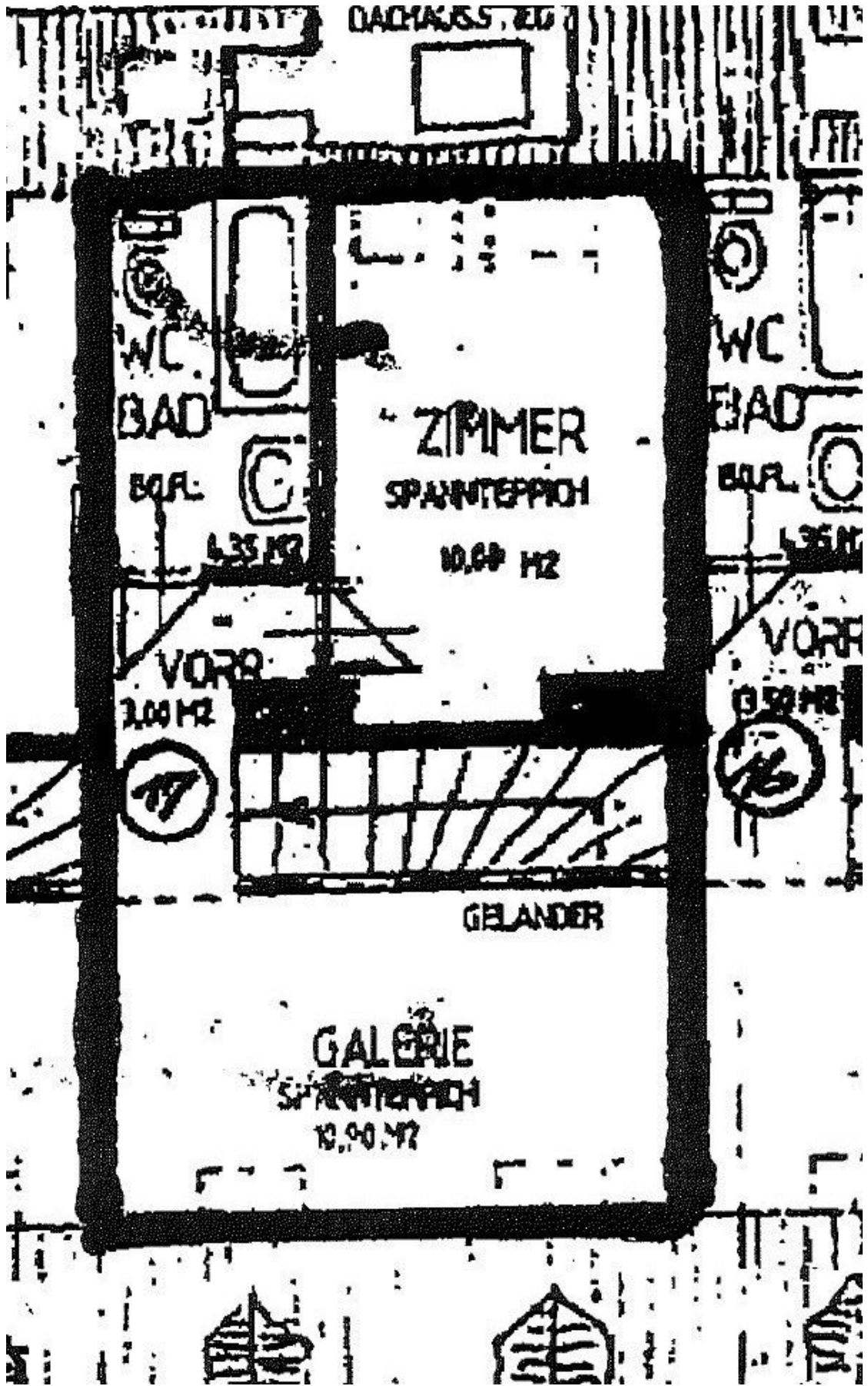
KÜ.BLOCK

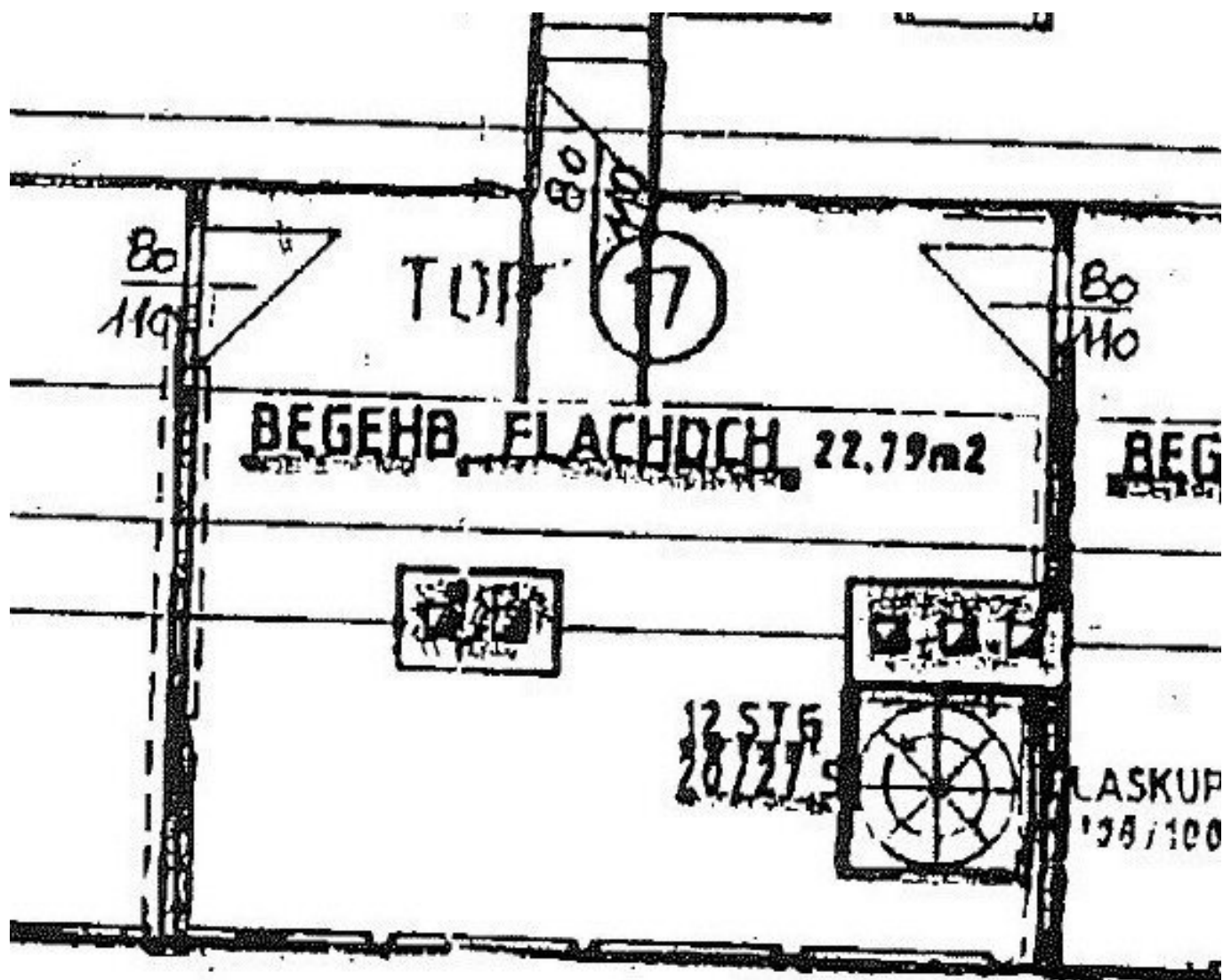
BOR

WOHNZIMMER

20,35 M

SPANITZEN





80
119

TÜR

7

80
110

BEGEHB. FLACHDCH. 22.79m2

BEG



12 STU
20/21



LASKUP
138/100

Objektbeschreibung

Nahe Schönbrunn und dem Auer-Welsbach-Park - Urbanes Wohnen auf zwei Etagen und schöner, privater Freifläche

Diese außergewöhnliche Wohnung bietet eine Mischung aus guter Verkehrsanbindung, klug geplantem Raumkonzept und einer Freifläche mit Weitblick. 1995 wurde das gepflegte Haus um einen Dachgeschossausbau erweitert, welcher zwei Etagen umfasst.

Wohnung:

Die Wohnung begeistert durch ihre gut nutzbare Raumaufteilung und der Nähe zu Schönbrunn. Eine helle Wohnküche in der ersten Ebene, mit AR im Vorraum, und einer Gästetoilette, ein Schlafzimmer in der zweiten Ebene, ein schöner Galerieraum mit Aufgang zum begehbaren Flachdach, ein Wannenbad mit einer zweiten Toilette und Fenster. Das begehbare Flachdach bietet eine Fläche von ca 22m² und eine 360 Grad Blick mit Sonne den ganzen Tag. Ein gewisser Adaptierungsbedarf besteht in dem einen oder anderen Bereich.

Highlights dieses interessanten Objektes:

- **Gut nutzbares Raumkonzept:** Drei gut dimensionierte Räume, 2 WCs, ein Abstellraum
- **Ruhige Lage:** Nahe der U4 Schönbrunn Station, in einer Einbahn gelegen
- **Sonnige Freifläche:** Begehbare Flachdach mit Rundum-Blick
- **Perfekte Nahversorgung:** Restaurants, Vio Plaza, Billa, Hofer, Ärzte, Fitness Center, Markt in Gehweite
- **Gepflegtes Haus mit Lift**

Haus

Das Haus mit nur 19 Wohneinheiten wurde 1995 ausgebaut und ein Lift eingebaut.

Lage & Umgebung

Die Wohnung liegt in einem besonders lebenswerten Grätzl nahe dem **Schlosspark Schönbrunn** und dem **Auer-Welsbach-Park** – ideal für Freizeit und Erholung. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Lokale, Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die **U4-Station Schönbrunn** sowie Buslinien sorgen für eine schnelle Anbindung in die Innenstadt.

Auch Parkplätze sind in der Gegend gut verfügbar.

Vereinbaren Sie noch heute Ihren unverbindlichen Besichtigungstermin um sich einen persönlichen Eindruck von dieser schönen Wohnung zu machen.

Für weitere Informationen zu diesem Objekt und/oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte

Herrn Peter Köhler unter **0699 - 1581 6228** oder per Email an pk@engelreal.at

Bitte besuchen Sie **engelreal.at** um sich einen Überblick über uns und unsere weiteren Angebote zu verschaffen.

Courtagepassus:

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns vom Auftraggeber übermittelt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Die Nebenkosten, wie Grunderwerbssteuer, Vertragserrichtungskosten, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Die Courtage in Höhe von 3% des Gesamtpreises zzgl. gesetzl. USt. ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäftes fällig und vom Käufer an die Firma engelreal immobilien gmbh zu bezahlen.

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Vertragserrichtungskosten: nach Vereinbarung

Grundbucheintragungsgebühr: 3,5%

Grunderwerbsteuer: 1,1%

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap