

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



**Objektnummer: 17302**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

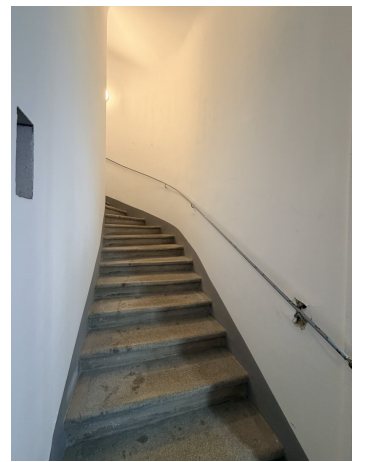


**Peter Köhler**

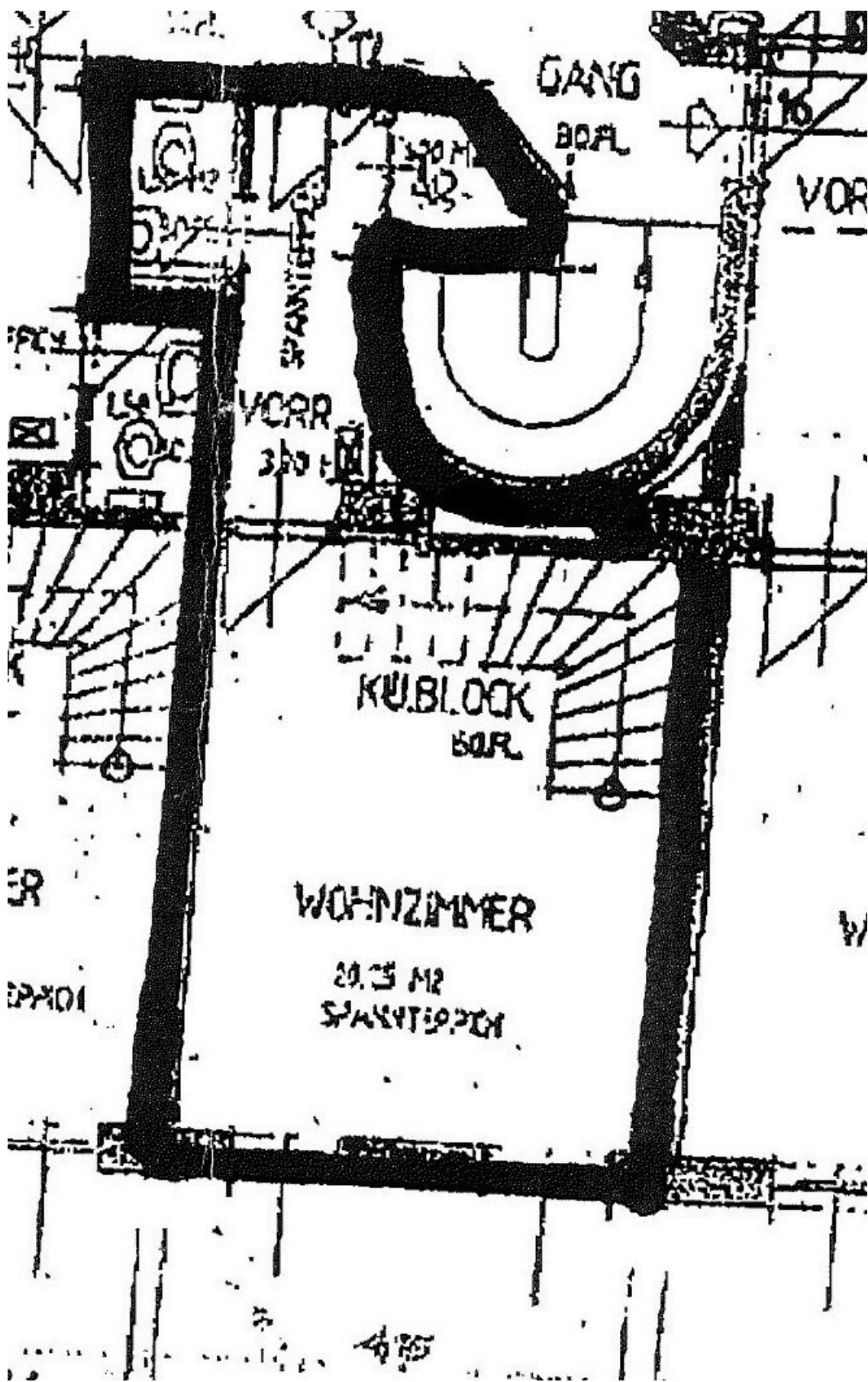
engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuselberggasse 75  
1140 Wien











GANG

BOFL

16

VOR

SPANNTOPF

VORR

300

KÜ.BLOCK

BOFL

WOHNZIMMER

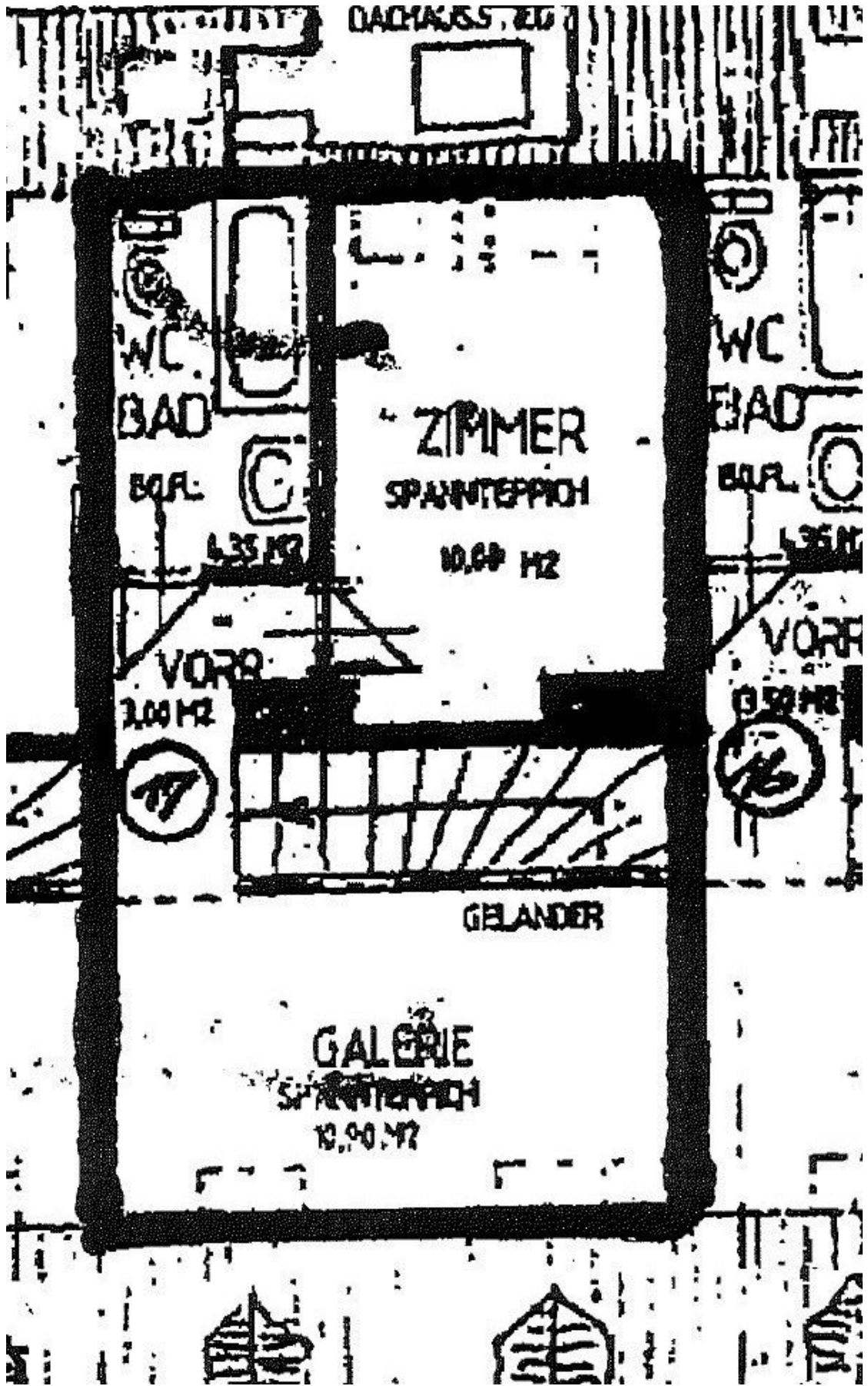
20,35 M<sup>2</sup>

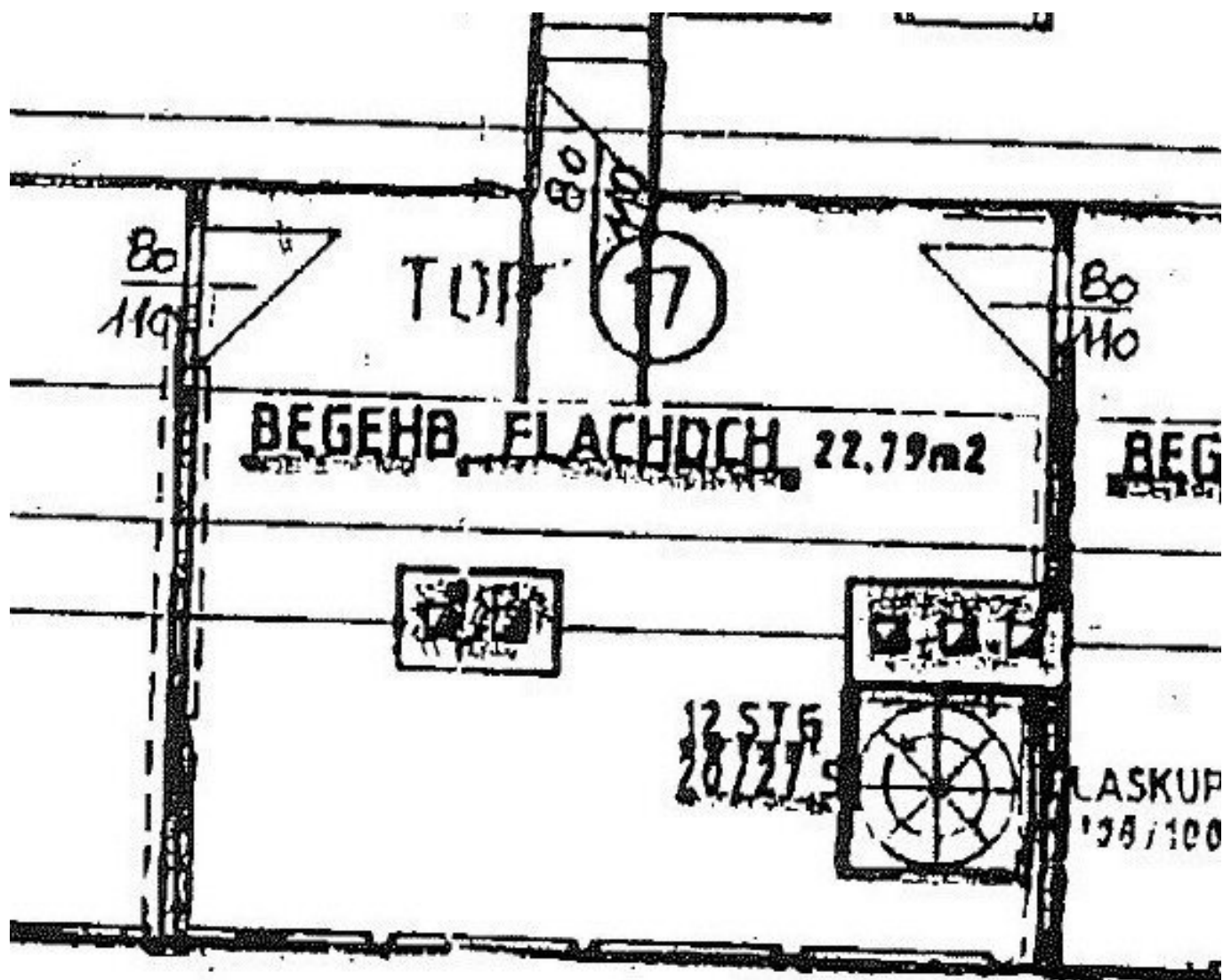
SPANNTOPF

ER

LOKAL

4/85





80  
119

TÜR

7

80  
110

BEGEHB. FLACHDACH 22.79m2

BEG



12 STG  
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 ausgebauten Flachdach, ein Wannenbad mit einer zweiten Toilette und Fenster. Das Flachdach bietet eine Fläche von ca 22m<sup>2</sup> 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 ausgebautes 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](mailto: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 Gesamtkaufpreises 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