

**Charmante Altbauwohnung in Ruhelage nahe Schönbrunn  
– hell, freundlich & perfekt angebunden**



**Objektnummer: 3479/2504**

**Eine Immobilie von RE/MAX Trend**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1905
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	29,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,91
<b>Kaufpreis:</b>	139.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	65,95 €
<b>USt.:</b>	6,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

5.004,00 € inkl. 20% USt.

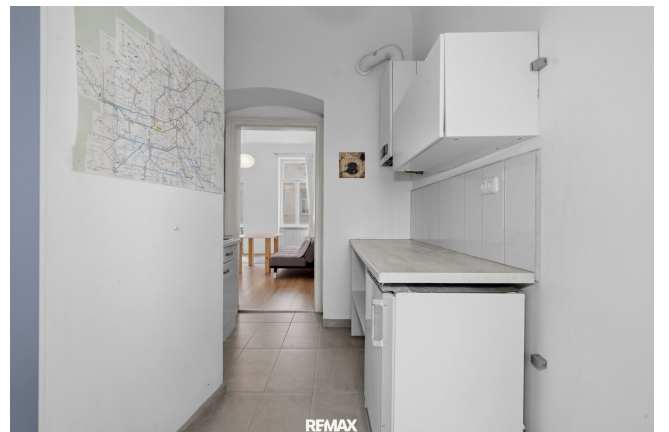
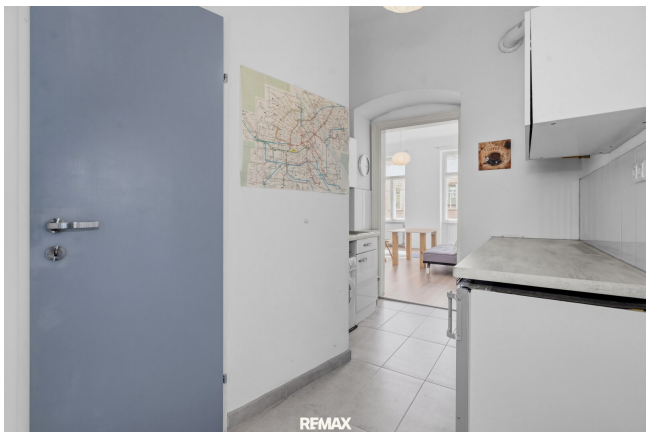
## Ihr Ansprechpartner



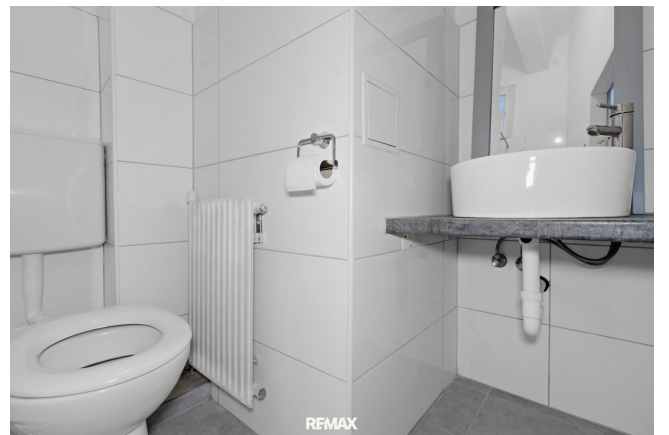
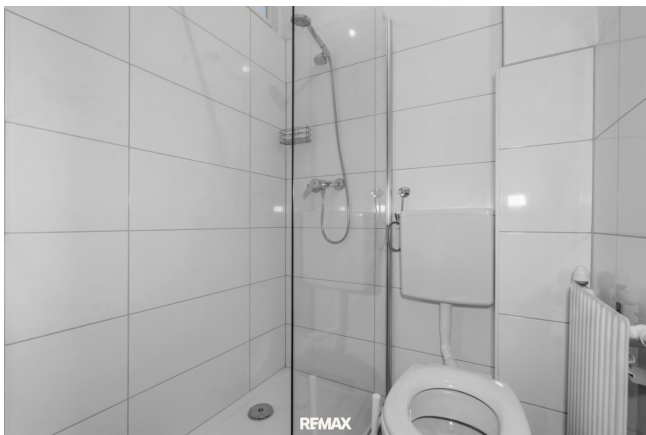
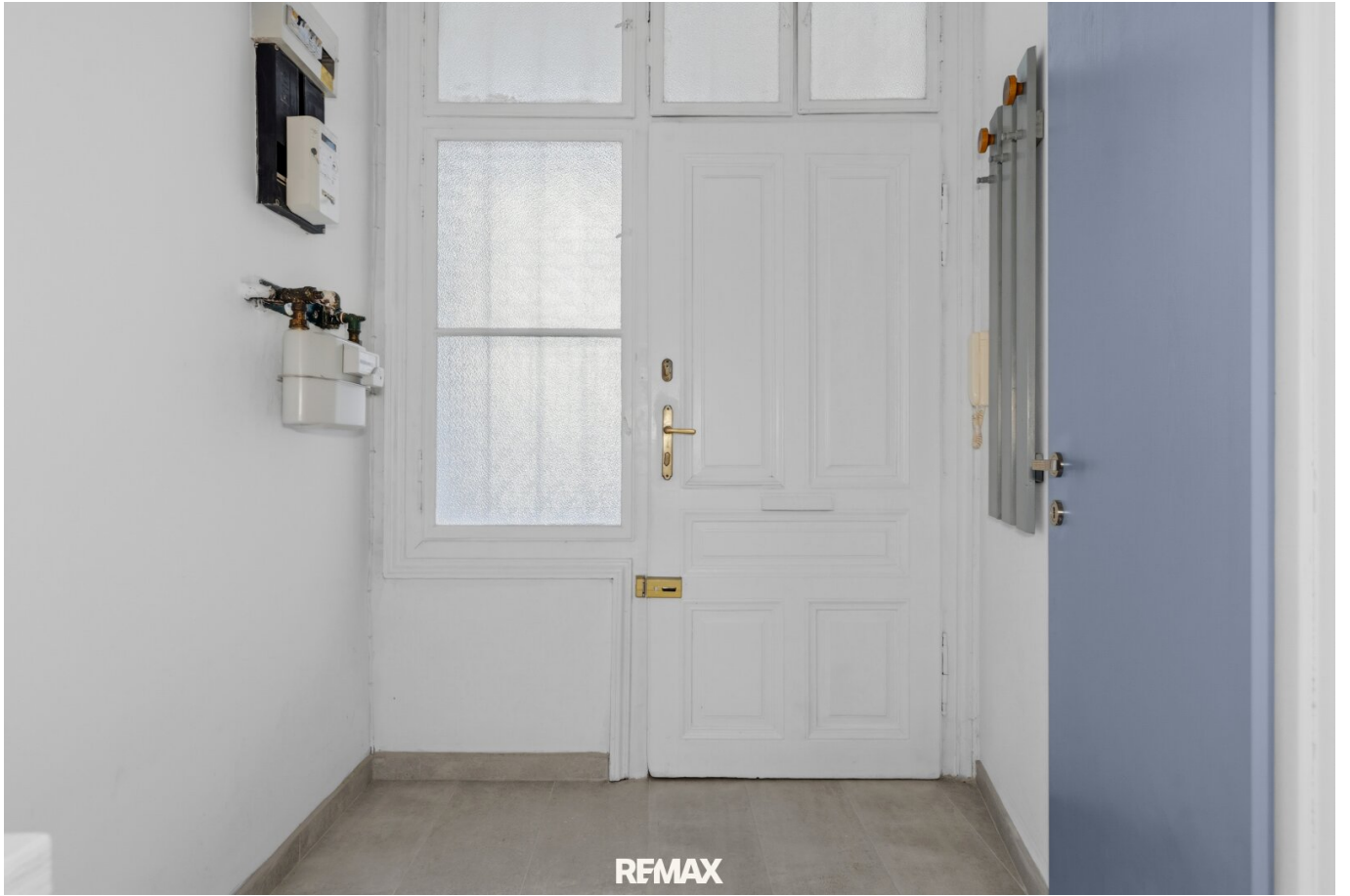
**Mag. Bernhard Jakob**

REMAX Trend  
Landstraßer Hauptstraße 107  
1030 Wien

T +43 676 841 54 33 00









# Objektbeschreibung

## Wohnen mit Altbauflair

Hohe Decken und lichtdurchflutete Räume verleihen der Wohnung ein besonders angenehmes Wohngefühl. Selbst an warmen Tagen bleibt das Raumklima dank der Altbauweise angenehm. Ein begrünter Innenhof sorgt zusätzlich für Ruhe, Frischluft und entspannte Momente abseits des Stadtrubels.

## Ausstattung im Überblick

- Funktionale Küche mit Elektroherd, Spüle und Kühlschrank
- Waschmaschine vorhanden
- Beheizung über Gastherme
- Eigenes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

## Top-Lage mit perfekter Anbindung

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse nahe der Sechshauser Straße – zentral und dennoch angenehm ruhig. Die U4-Station Schönbrunn ist nur wenige Gehminuten entfernt, die Buslinie 57A hält praktisch vor der Haustüre. Auch die Anbindung an die A1 (Westausfahrt/-einfahrt) ist optimal für Autofahrer.

## Beste Infrastruktur & Freizeitmöglichkeiten

In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Nahversorger. Der nahegelegene Auer-Welsbach-Park sowie das Schloss Schönbrunn bieten ideale Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

## Fazit

Eine charmante Stadtwohnung mit klassischem Altbaucharakter, ruhiger Lage und hervorragender Infrastruktur – perfekt für alle, die das urbane Leben in Wien in vollen Zügen genießen möchten.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst!

### **Anfragen:**

Wir bitten um Beachtung, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern ausschließlich Anfragen unter Angabe Ihrer vollständigen Daten (Name, Anschrift, Tel. Nr. e - mail Adresse) bearbeiten können. Weiters weisen wir darauf hin, dass wir strikt nach den seit Juni 2014 geltenden FAGG Richtlinien arbeiten.

Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG). Weiters weisen wir auf ein wirtschaftliches bzw. persönliches Naheverhältnis zum Abgeber hin.

### **Nebenkosten:**

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit und Vollständigkeit keine Gewähr übernommen werden kann!

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 <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap