

**Einziehen statt renovieren | Modernisierte  
3-Zimmer-Wohnung nahe Meidling Hauptstraße |  
Schönbrunn**



**Objektnummer: 5450**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	66,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 179,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,74
<b>Kaufpreis:</b>	299.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Nora Ismail, B.A.**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien

T +43 676 50 288 24

H: 43 676 50 288 24

## Objektbeschreibung

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

Wer eine sofort bezugsbereite Wohnung in hervorragender Lage sucht, wird hier fündig. Nur wenige Gehminuten von den U4-Stationen Schönbrunn und Meidling Hauptstraße entfernt befindet sich diese modernisierte Wohnung in einem gepflegten Altbau und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung, die bereits durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sowie die ausgezeichnete Infrastruktur.

Auf rund 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Wohnkonzept mit drei Zimmern. Die Wohnung wurde ursprünglich als großzügige 2-Zimmer-Wohnung genutzt. Durch die Errichtung einer zusätzlichen Trennwand entstand ein weiterer Raum, der sich ideal als Homeoffice, Kinderzimmer oder Gästezimmer eignet.

Im Zuge der Sanierung im Jahr 2024 wurden zahlreiche Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Das Badezimmer wurde vollständig erneuert, eine neue Gasterme installiert und Teile der Leitungen bereits instand gesetzt. Dadurch profitieren zukünftige Eigentümer von einem zeitgemäßen Wohnstandard und ersparen sich viele aufwendige Renovierungsarbeiten.

Die separate Küche ist mit einer modernen IKEA-Einbauküche ausgestattet. Hochwertige Möbelstücke werden teilweise mitverkauft und ermöglichen einen unkomplizierten Start im neuen Zuhause.

Das Badezimmer verfügt über eine Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das WC ist separat ausgeführt und bietet zusätzlich ein Fenster sowie ein Handwaschbecken. Innenjalousien an den Fenstern sorgen für angenehmen Sicht- und Sonnenschutz.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines sehr gepflegten Wohnhauses ohne Lift. Ein Kellerabteil mit rund 2 m<sup>2</sup> ergänzt das Platzangebot.

### Highlights auf einen Blick

- Ca. 66 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 3 Zimmer
- 2024 umfassend modernisiert
- Neue Gasterme

- Neues Badezimmer
- Teile der Leitungen bereits saniert
- Separate IKEA-Küche
- Teilmöbliert
- Badezimmer mit Dusche & Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Fenster & Waschbecken
- Innenjalousien
- Kellerabteil vorhanden
- Gepflegtes Altbauhaus

### **Lage & Infrastruktur**

Die Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und guter Erreichbarkeit:

- U4 Schönbrunn ca. 5 Gehminuten
- U4 Meidling Hauptstraße ca. 6 Gehminuten
- Buslinie 10A ca. 5 Gehminuten
- Auer-Welsbach-Park ca. 9 Gehminuten

- Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und Apotheken in unmittelbarer Umgebung
- Schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt

## **Kosten**

Kaufpreis: EUR 299.900,-

Ablöse: 30.000,-

Betriebskosten: EUR 351,46 monatlich

(inkl. USt. und Reparaturrücklage)

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

? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, unterstützen wir Sie gerne bei Finanzierungsanfragen. Unser Finanzierungspartner arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und ermöglicht attraktive Konditionen – selbstverständlich ohne zusätzliche Kosten für Sie.

? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien bis zu 48 Stunden früher als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

Ein Exposé inklusive Grundriss und weiterer Unterlagen sende ich Ihnen gerne per E-Mail zu. Stellen Sie hierfür einfach eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

---

Ihre Ansprechpartnerin:

Nora Ismail, B.A.

? Mobil: [+43 676 502 88 24](tel:+436765028824)

? E-Mail: [n.ismail@w7.immo](mailto:n.ismail@w7.immo)

We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss etc.) bitten wir um direkte Anfrage. Alle Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und erfolgen ohne Gewähr. Einige Bilder können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten.

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

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 <500m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **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