

## Wohnen mit Lebensqualität – zwischen Schönbrunn und dem Auer-Welsbach-Park



Flur

**Objektnummer: 14040**  
**Eine Immobilie von FAIRIN OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Baujahr:</b>	1952
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	64,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 140,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,08
<b>Kaufpreis:</b>	369.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	390,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

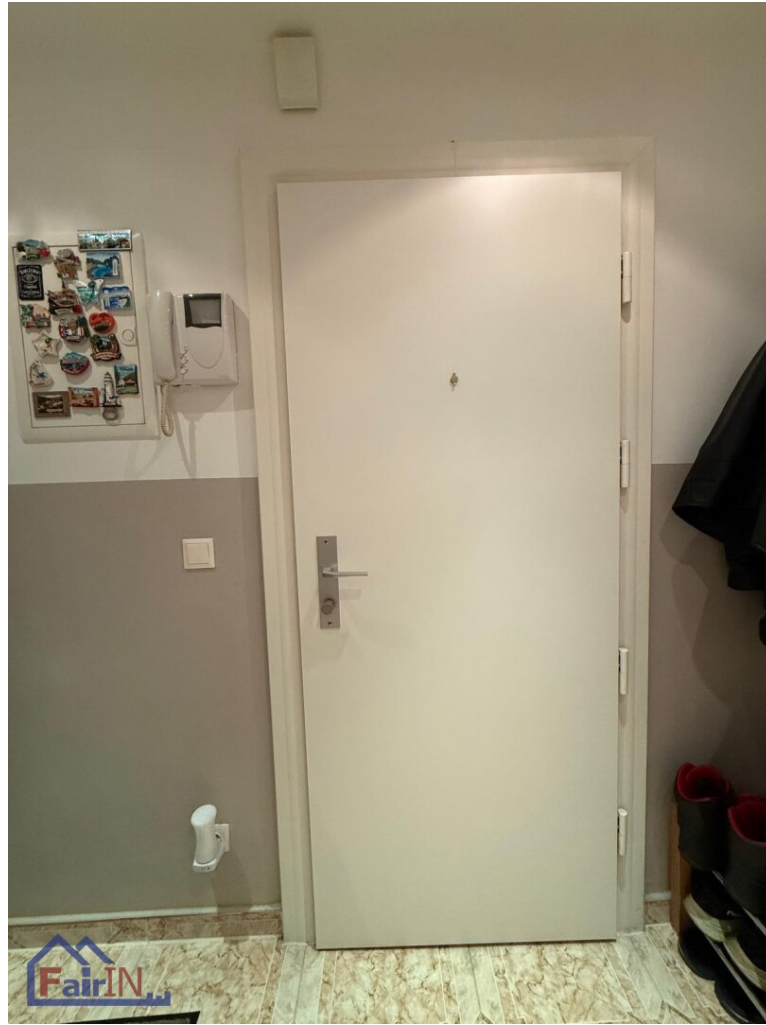
## Ihr Ansprechpartner

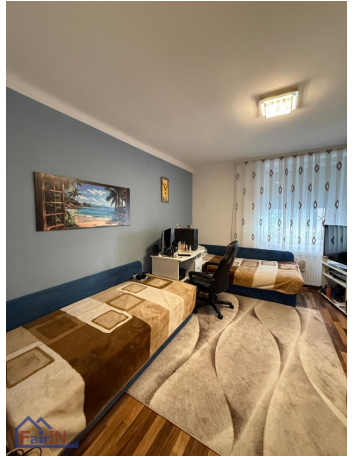
### Mitrovic

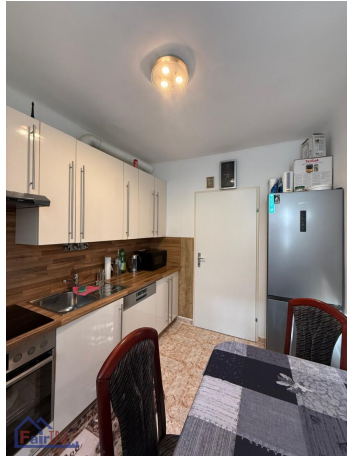
FAIRIN OG  
Spittelbreitengasse 46/5/R03  
1120 Wien

T +4319530500  
H +436645855355

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

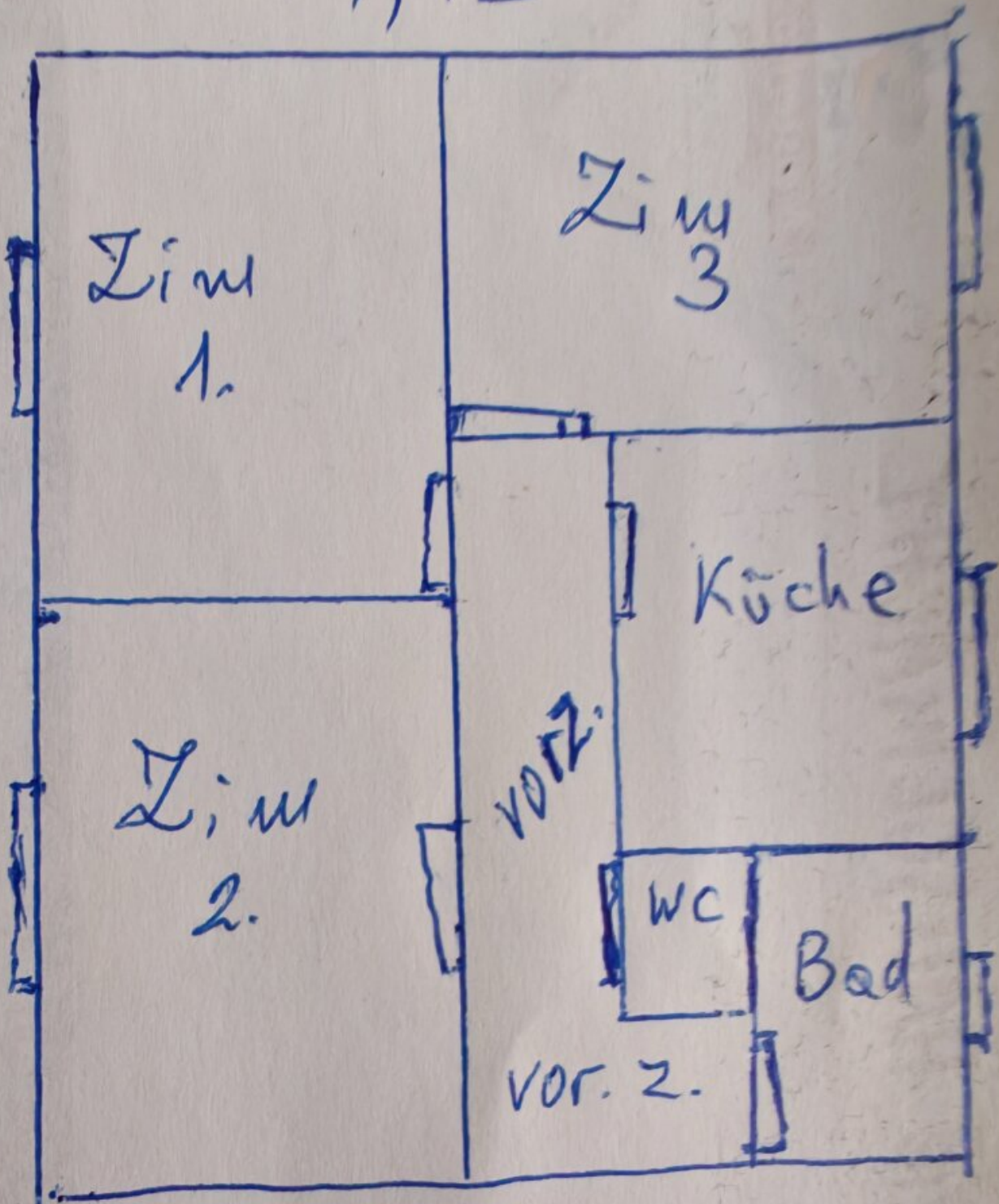








64,42 m<sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### Ein Zuhause in einer der lebenswertesten Lagen des 15. Bezirks

Zwischen der einzigartigen Atmosphäre rund um **Schloss Schönbrunn**, den weitläufigen Grünflächen des **Auer-Welsbach-Parks** und der ausgezeichneten Infrastruktur des 15. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie diese gepflegte **3-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **64,40 m<sup>2</sup>**.

Alle drei Zimmer sind zentral begehbar und bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten ob für Paare, kleine Familien oder alle, die zusätzlich ein Arbeits- oder Gästezimmer wünschen. Das **Badezimmer verfügt über ein Fenster**, was für eine natürliche Belüftung sorgt. Die Wohnung ist **nach Osten ausgerichtet**.

Auch die Verkehrsanbindung lässt kaum Wünsche offen. Die **U-Bahn** sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in angenehmer Gehdistanz und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie in andere Bezirke. Supermärkte, Bäckereien, Cafés, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Apotheken und Ärzte befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sorgen für einen komfortablen Alltag.

Diese Immobilie verbindet auf harmonische Weise die Vorzüge einer urbanen Lage mit einem hohen Freizeit- und Erholungswert. Eine Wohnung für alle, die kurze Wege, eine hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu den schönsten Grünanlagen Wiens schätzen.

Eine Gelegenheit, die sowohl als Eigenheim als auch als wertbeständige Investition überzeugt. Lassen Sie sich bei einer Besichtigung selbst von den Vorzügen dieser Immobilie begeistern.

#### Ihre persönliche Ansprechperson:

Herr Mitrovic

Mobil: [0664/ 585 5355](tel:06645855355)

E-Mail: [mitrovic@fairin.at](mailto:mitrovic@fairin.at)

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