

**LAGE!LAGE!LAGE! Wohnen im grünen zwischen Schloss
Hetzendorf und Schönbrunn +3ZimmerWohnung+ Küche+**



Objektnummer: 1587/65057

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Nutzfläche:	64,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	235.900,00 €
Betriebskosten:	149,66 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

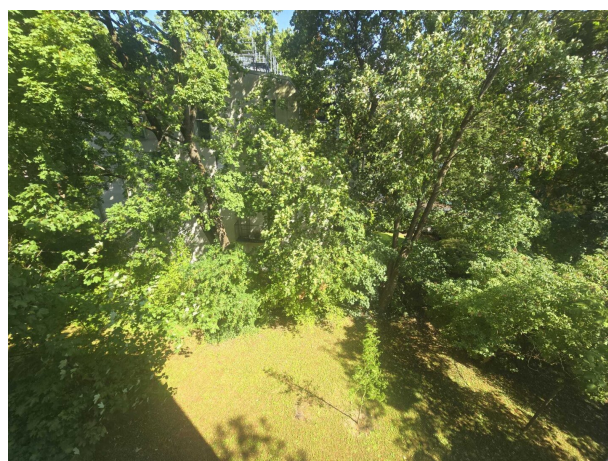


Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien













Objektbeschreibung

Die Wohnung liegt zwischen dem charmanten **Schloss Hetzendorf** und dem weltberühmten **Schlosspark Schönbrunn**.

Diese perfekt geschnittene **3-Zimmer-Wohnung** bietet Ihnen eine seltene Kombination: **absolute, ungestörte Grün- und Ruhelage** und dennoch eine erstklassige Anbindung an das Wiener Stadtleben.

Durch die optimale dreiseitige **Süd-Ost-West-Ausrichtung** wandert das Sonnenlicht den ganzen Tag durch Ihre Räume. Das optische Highlight sind die eleganten **französischen Fenster** im Wohn- und Schlafzimmer. Sie öffnen den Blick auf eine wunderschöne, beruhigende grüne Oase – hier hören Sie statt Straßenlärm nur das Rauschen der Blätter und Vogelgezwitscher.

Diese idyllische sanierungsbedürftige Wohnung liegt im **2. Stock** (ohne Lift) und besticht durch eine hervorragend durchdachte und kompakte Raumaufteilung auf knapp **59 m² Gesamtwohnfläche**.

- **Lichtdurchflutetes Wohnzimmer (17,54 m²):** Das Herzstück der Wohnung bietet dank der großen **französischen Fenster** ein herrlich offenes Raumgefühl und einen traumhaften Blick in die umliegende grüne Oase.
- **Separate Küche (5,45 m²):** Direkt vom Wohnzimmer aus begehbar. Sie bietet genügend Platz für kulinarische Entfaltung, während Kochgerüche stilvoll vom Wohnbereich getrennt bleiben.
- **Großzügiges Schlafzimmer 1 (17,40 m²):** Ein herrlich geräumiger Rückzugsort mit viel Platz für ein großes Doppelbett und einen weitläufigen Kleiderschrank.
- **Gemütliches Schlafzimmer 2 (10,69 m²):** Ebenfalls mit einem eleganten **französischen Fenster** ausgestattet – ideal als ruhiges Arbeitszimmer im Grünen oder als charmantes Kinderzimmer.
- **Vorraum (3,83 m²):** Empfängt Sie einladend und verbindet die Wohnräume optimal miteinander.

- **Badezimmer (2,25 m²):** Kompakt und praktisch gestaltet.
- **Separates WC (1,31 m²)**

Ausstattung :

- **Fassadendämmung:** Vollständige thermische Sanierung des Gebäudes (Baujahr 1958) für optimierte Energieeffizienz und Schallschutz.
- **Heizung:** Moderne Infrarot-Paneele; ein Gasanschluss ist zusätzlich in der Wohnung vorhanden.
- **Fenster:** Bodentiefe, elegante französische Fenster in Wohn- und Schlafzimmer.
- **Böden:** Parkettboden in allen Wohnräumen.
- **Küche:** Separat vom Wohnzimmer abgegrenzt (eigene Küche)-Fenster.
- **Keller:** Großzügiges, eigenes Kellerabteil mit ca. 6 m² Nutzfläche.
- **Gemeinschaftsräume:** Hauseigener Fahrradraum und eine voll ausgestattete Waschküche zur Mitbenutzung im Gebäude.
- **Stockwerk:** 2. Obergeschoss (ohne Personenaufzug).

KAUFPREIS: € 235.900,- lasten und Bestandfrei

monatliche Vorschreibung:

Reparaturrücklage €32,10 0% MwSt.

Betriebskosten: €149,66 10% MwSt.

Insgesamt Brutto: €196,73

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706, office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Altmayergasse 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat

beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder Gesellschaft.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap