Top sanierte 3 Zimmer Whg nahe Schönbrunn



Objektnummer: 6547/4366

Eine Immobilie von CPS Immobilien Sezgin e.U.

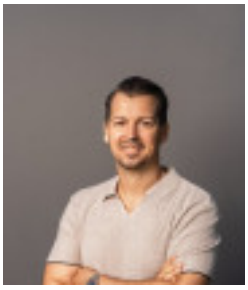
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Wohnfläche:	58,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 192,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,16
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	220,00 €
USt.:	22,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andreas Brauneder

TRUE Immobilien GmbH & Co KG
Freiheitssiedlung Block I 23a
2285 Leopoldsdorf im Marchfeld

H +43 699 15 00 66 55

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur















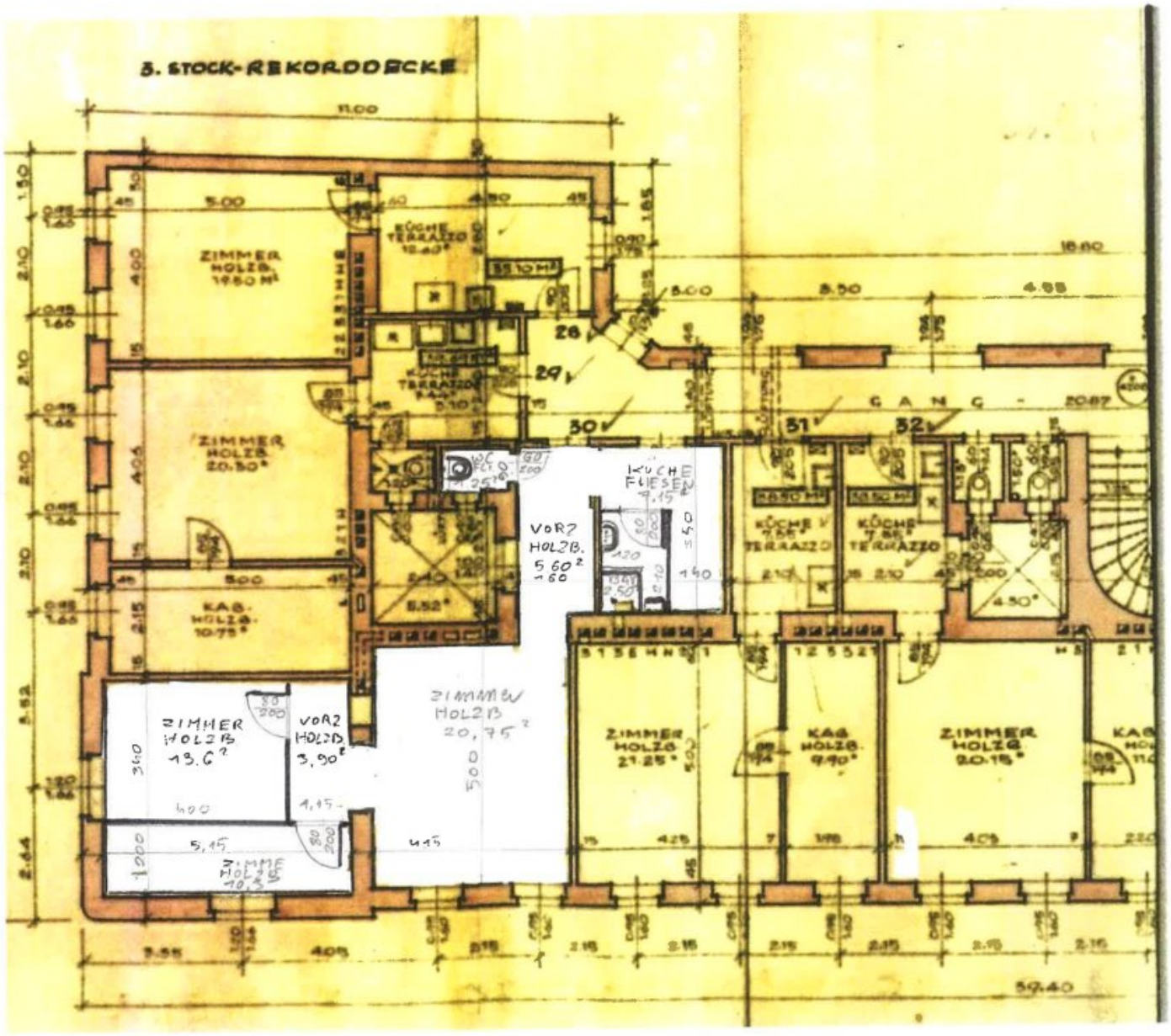











3. STOCK - REKORDECKE
11.00
ZIMMER HOLZB. 19.50 m²
KÜCHE TERRAZZO 10.40²
5.00
4.90
ZIMMER HOLZB. 20.50²
KÜCHE TERRAZZO 9.44²
28
29
30
31
32
GANG
KÜCHE FLIESEN 9.15²
VORZ HOLZB. 5.60²
KÜCHE TERRAZZO
KÜCHE TERRAZZO
KAB. HOLZB. 10.75²
ZIMMER HOLZB 13.6²
VORZ HOLZB 3.90²
ZIMMER HOLZB 20,75²
ZIMMER HOLZB 21.25²
KAB HOLZB 9.90²
ZIMMER HOLZB 20.15²
59.40

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Top sanierte 3 Zimmer Eigentumswohnung**
- **Wohnfläche** von rund **58 m2**
- bestehend aus **3 hellen Zimmern und Küche,**
- **Vorraum, extra WC, Bad mit Dusche**
- Nahe dem **Schönbrunner Erholungsgebiet** und der Mariahilfer Straße an einer Hauptschlagader von Wien
- **Gegensprechanlage** vorhanden

VIDEO im ANHANG

Rundgang

Durch das gepflegte Stiegenhaus gelangt man im 3.Stock (ohne Lift) in die gerade sanierte und mit neuer Küche ausgestattete Wohnung. Gleich links im Vorraum befindet sich der Eingang zur Küche und das angrenzende Badezimmer mit Dusche.

Ebenfalls im Eingangsbereich ist rechter Hand das WC, und entlang des Vorraums gelangt man in das großzügige Wohnzimmer. Dahinter liegen die beiden weiteren Zimmer, welche als Kinderzimmer/Büro und Schlafzimmer genutzt werden können.

Infrastruktur & Nahversorgung

Die Liegenschaft überzeugt durch ihre ausgezeichnete Infrastruktur. Sämtliche Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind größtenteils bequem zu Fuß erreichbar.

- **Kinderbetreuung:** Mehrere Kindergärten und Horte befinden sich im nahen Umfeld, darunter ein Kindergarten der Wiener Kinderfreunde direkt in der Ölweingasse.

- **Schulen:** Volksschulen, Mittelschulen sowie weiterführende Schulen befinden sich im Umkreis, darunter das DLS 15 – Privates Bildungszentrum De La Salle Wien Fünfhaus sowie die WMS Kauergasse und weitere Bildungseinrichtungen.

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte (BILLA, SPAR, HOFER, Lidl), Drogeriemärkte sowie zahlreiche Fachgeschäfte sorgen für eine optimale Nahversorgung.

- **Bäckereien & Cafés:** Mehrere traditionelle Wiener Bäckereien und Cafés befinden sich in Gehweite, darunter die traditionsreiche Café Konditorei Rieppel.

- **Gesundheitsversorgung:** Allgemeinmediziner, Fachärzte, Apotheken sowie das nahegelegene Krankenhaus der Barmherzigen Schwestern gewährleisten eine ausgezeichnete medizinische Versorgung.

- **Freizeit & Erholung:** Der Schlosspark Schönbrunn, der Auer-Welsbach-Park sowie zahlreiche Sport- und Freizeiteinrichtungen bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

- **Shopping & Gastronomie:** Die Mariahilfer Straße, die Lugner City sowie zahlreiche Restaurants, Cafés und Lokale befinden sich nur wenige Minuten entfernt und bieten ein abwechslungsreiches Einkaufs- und Gastronomieangebot.

Die öffentliche Verkehrsanbindung lässt keine Wünsche offen.

Mehrere Straßenbahn- und Buslinien befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung zum **Westbahnhof** mit den U-Bahn-Linien **U3** und **U6.** zahlreiche Straßenbahnlinien sowie nationalen und internationalen Bahnverbindungen.

Zu Fuß erreicht man die **U4 oder U6 in ca.10 Minuten.**

Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man in kurzer Zeit sowohl in die **Wiener Innenstadt** als auch in andere Bezirke. **Für Autofahrer sind die A1 und A23** ebenfalls rasch erreichbar.

Ein besonderer Mehrwert dieser Lage ist die Nähe zu den weitläufigen Grün- und Erholungsflächen rund um **Schloss Schönbrunn** mit seinem Schlosspark und der Gloriette. Darüber hinaus bieten mehrere Parkanlagen in der Umgebung Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung. Die Kombination aus urbaner Infrastruktur und hoher Lebensqualität macht diesen Standort sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv.

Durch die zentrale Lage, die ausgezeichnete Erreichbarkeit und die hohe Nachfrage nach Wohnraum im 15. Bezirk bietet die Ölweingasse 35 beste Voraussetzungen für langfristige Wertbeständigkeit.

WEITERE Information: das dritte Zimmer wurde mittels einer Leichtbauwand erschaffen und weicht deshalb vom Bestandsplan (zwei Zimmer) ab.

Bitte beachten sie ebenfalls die Schreiben der MA 50 bezüglich dem Wiederaufbau.

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Regelfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird, oder nicht. Unser Finanzierungspartner sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank !

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 <1.500m

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