

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:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 192,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,16
Kaufpreis:	249.000,00 €
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 Verfügung.









[illegible]

Objektbeschreibung

Die Kurzinformation für eilige Leser:

- **Top sanierte 3 Zimmer Eigentumswohnung**
- **Wohnfläche** von rund **65 m2**
- bestehend aus **3 hellen Zimmern und Küche,**
- **Vorraum, extra WC, Bad mit Dusche**
- Nahe dem **Schönbrunner Erholungsgebiet** und der Maria Hilferstraße an einer Hauptschlagader von Wien
- **Gegensprechanlage** vorhanden

VIDEO im ANHANG

Rundgang

Durch das gepflegte Stiegenhaus gelangt man im 3.Stock 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 und eine nachhaltige Vermietbarkeit.

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