Ruhig und grün nahe Schönbrunn - 2-Zimmer-Wohnung nahe Schönbrunn mit zwei Außenflächen, grüner Ruhelage, guter U4-Anbindung und sonniger Ausrichtung



Objektnummer: 6674/398

Eine Immobilie von IMMOVENCE GmbH

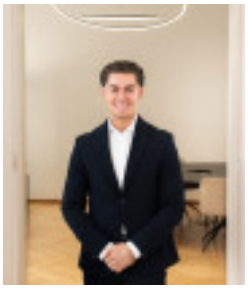
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1956
Wohnfläche:	69,55 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	7,37 m²
Heizwärmebedarf:	E 177,58 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,88
Kaufpreis:	399.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Nikolas Oberhuber

IMMOVENCE GmbH
Dr.-Karl-Lueger-Platz 5
1010 Wien

T +43676 7603986
H +43676 7603986











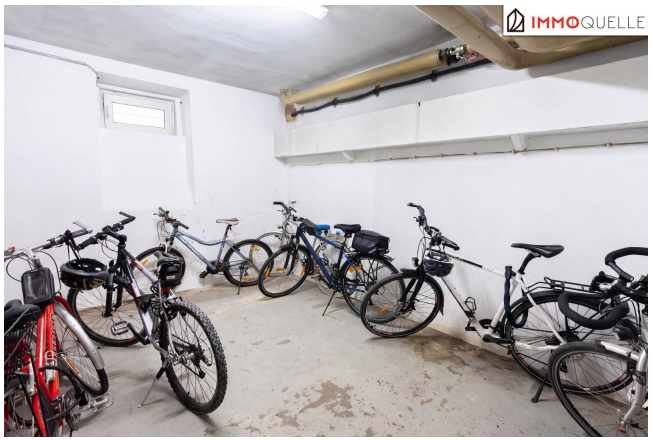




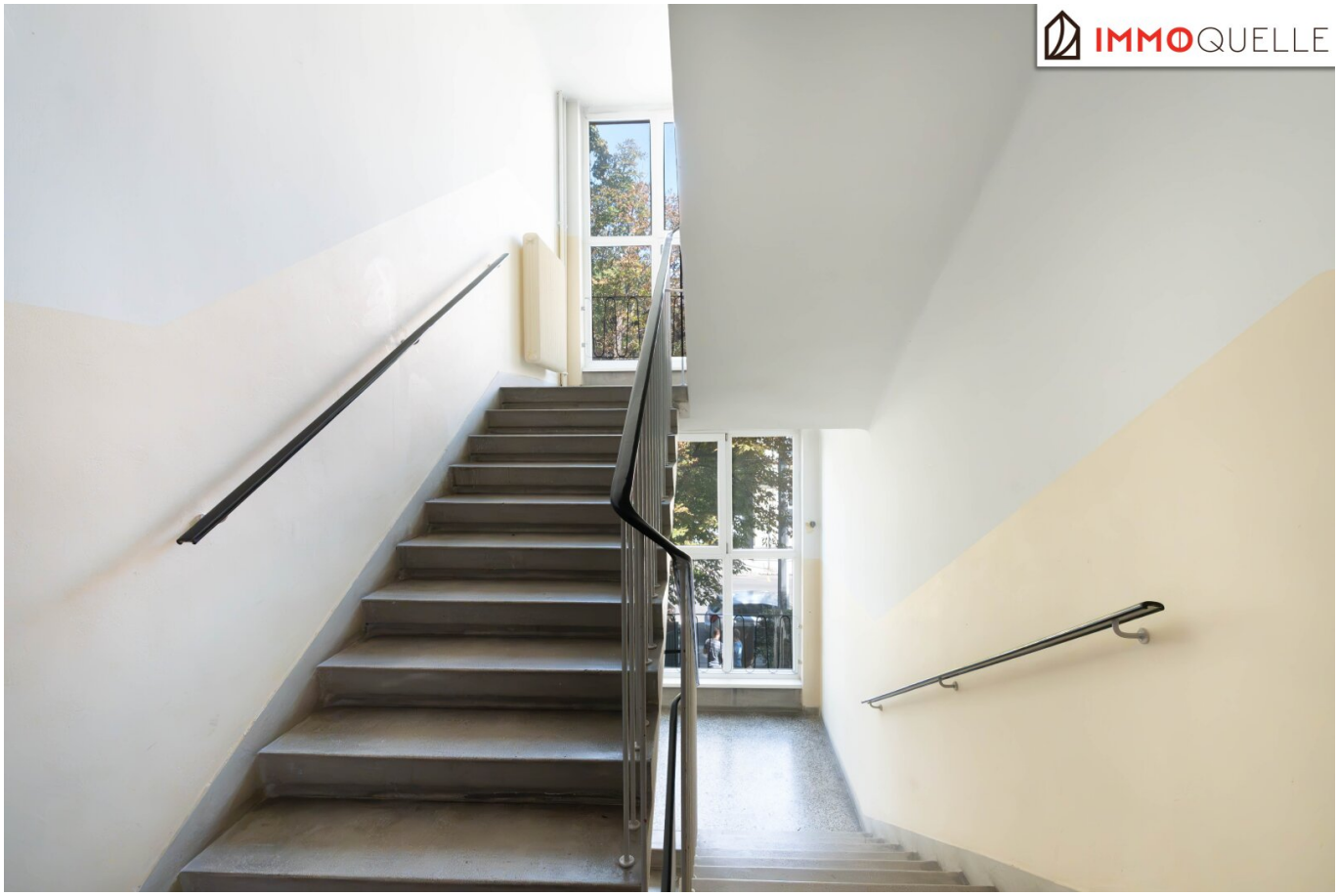




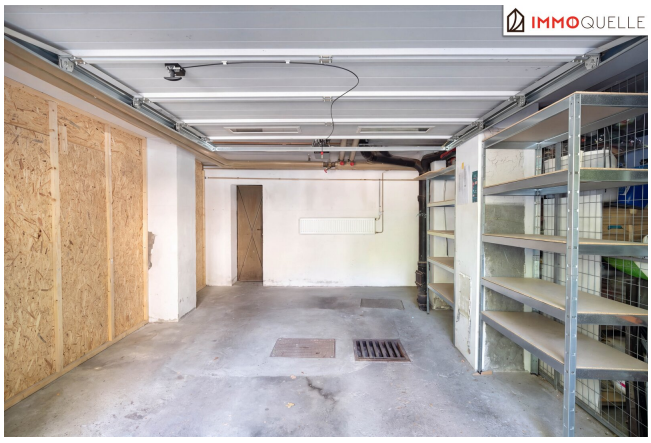








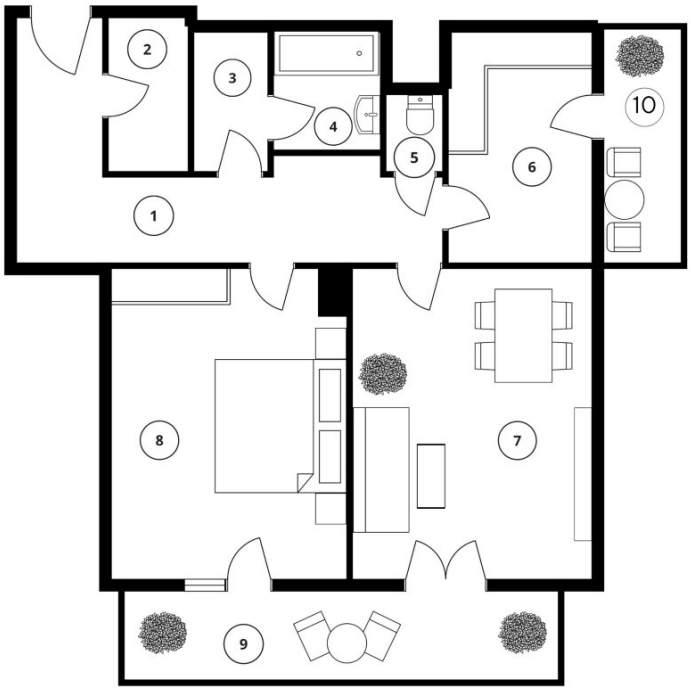

LOMAX







GRUNDRISSPLAN



Ruhig und grün nahe Schönbrunn

2-Zimmer-Wohnung nahe Schönbrunn mit zwei Außenflächen, grüner Ruhelage, guter U4-Anbindung und sonniger Ausrichtung



Adresse: Tivoligasse 63, 1120 Wien

01	VORRAUM	ca. 13,14 m²
02	AR	ca. 3,05 m²
03	WIRTSCHAFTSRAUM	ca. 2,87 m²
04	BADEZIMMER	ca. 3,43 m²
05	WC	ca. 1,19 m²
06	KÜCHE	ca. 7,88 m²
07	ZIMMER	ca. 19,05 m²
08	SCHLAFEN	ca. 18,94 m²
Wohnfläche:		**ca. 69,55 m²**
09	LOGGIA	ca. 9,19 m²
10	BALKON	ca. 4,74 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

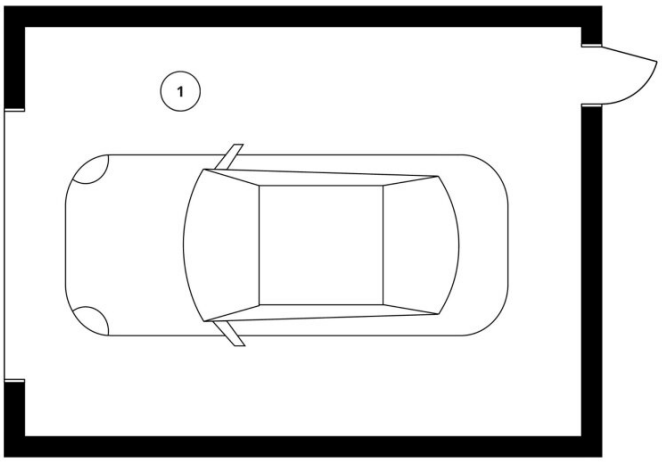
Stand: August 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE

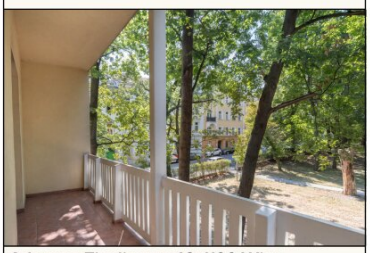
Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

GRUNDRISSPLAN



Ruhig und grün nahe Schönbrunn

2-Zimmer-Wohnung nahe Schönbrunn mit zwei Außenflächen, grüner Ruhelage, guter U4-Anbindung und sonniger Ausrichtung



Adresse: Tivoligasse 63, 1120 Wien

01	GARAGE	ca. 19,28 m²

Die Grundrisspläne wurden nach bestem Wissen erstellt; sämtliche Maßangaben verstehen sich ohne Gewähr. Für Abweichungen oder Irrtümer wird keine Haftung übernommen.

Stand: August 2026

Verkauf:

IMMOQUELLE

Kaiser Joseph Platz 28, 4600 Wels
+43 660 7056199
office@immoquelle.at
www.immoquelle.at

Objektbeschreibung

Ruhig und grün nahe Schönbrunn

2-Zimmer-Wohnung nahe Schönbrunn mit zwei Außenflächen, grüner Ruhelage, guter U4-Anbindung und sonniger Ausrichtung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in der Tivoligasse 63 in 1120 Wien und in einer ruhigen 2-Zimmer-Wohnung nahe Schönbrunn, die viel Grün, zwei Außenflächen und angenehme Privatsphäre vereint.

Auf rund 69,55 m² Wohnfläche präsentiert sich ein angenehm durchdachter Grundriss. Im 1. Obergeschoss gelegen und bequem mit dem Lift erreichbar, empfängt Sie ein großzügiger, zentral angelegter Vorraum, von dem aus sämtliche Räume direkt begehbar sind.

Geradeaus öffnet sich die Küche mit vorhandener Einbauküche. Durch ihre östliche Ausrichtung fällt besonders am Morgen angenehmes Sonnenlicht herein - die richtige Atmosphäre für den ersten Kaffee oder ein entspanntes Frühstück. Direkt von der Küche aus gelangen Sie auf den rund 4,74 m² großen Balkon, der zu einer kleinen Auszeit zwischendurch oder entspannten Stunden in der Sonne einlädt.

An die Küche schließt ein rund 19,05 m² großes Zimmer an, das sich als Wohnzimmer, zusätzliches Schlafzimmer oder Rückzugsraum nutzen lässt. Die südliche Ausrichtung sorgt für viel natürliches Licht und verleiht dem Raum eine freundliche, angenehme Atmosphäre.

Rechts liegt das zweite große Zimmer mit rund 18,94 m², das sich ideal als Schlafzimmer eignet und einen schönen Blick ins Grüne bietet. Beide Zimmer sind nach Süden ausgerichtet und verfügen über direkten Zugang zur Loggia, die den Wohnraum um einen geschützten Platz im Freien erweitert. Ob mit einer Tasse Kaffee, einem Buch oder einfach zum Abschalten - hier entsteht ein ruhiger Rückzugsort mitten in der Stadt.

Auch die Nebenräume sind praktisch angeordnet: Direkt im Eingangsbereich befindet sich ein Abstellraum. Das Badezimmer ist mit Badewanne und Waschbecken ausgestattet, daran anschließend liegt ein eigener Wirtschaftsraum. Ein separates WC ergänzt die Raumaufteilung. Zusätzlich gehört ein großzügiges Kellerabteil zur Wohnung und bietet weiteren Stauraum.

Zusätzlich kann ein ca. 19,28 m² großer Garagenstellplatz mit Werkstatt für € 30.000 erworben werden.

Die Wohnung eignet sich für Paare, Familien und Senioren, die ruhiges Wohnen mit guter Stadtanbindung schätzen. Auch für Anleger ist sie interessant: Aufgrund des Teilanwendungsbereichs kommt der freie Mietzins zur Anwendung und schafft damit attraktive Voraussetzungen für eine langfristige Vermietung.

Interesse geweckt?

Vereinbaren Sie noch heute einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Nikolas Oberhuber

Telefon: +43 676 7603986

E-Mail: oberhuber@immoquelle.at

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m

Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap