

**Stadtwohnung mit besonderem Ausblick – 94 m<sup>2</sup>  
Maisonette mit Gloriette-Blick**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 95525**

**Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilien treuhand GesmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                  |
|--------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung - Dachgeschoß            |
| <b>Land:</b>             | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1150 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>          | 1987                             |
| <b>Zustand:</b>          | Gepflegt                         |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 94,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>           | 4                                |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                |
| <b>WC:</b>               | 2                                |
| <b>Keller:</b>           | 2,38 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | C 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 445.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 324,21 €                         |
| <b>Sonstige Kosten:</b>  | 106,12 €                         |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Verde Holzapfel ehem. Lenz

Rudi Dräxler Immobilienreuhand GesmbH  
Albert-Schweitzer-Gasse 6  
1140 Wien

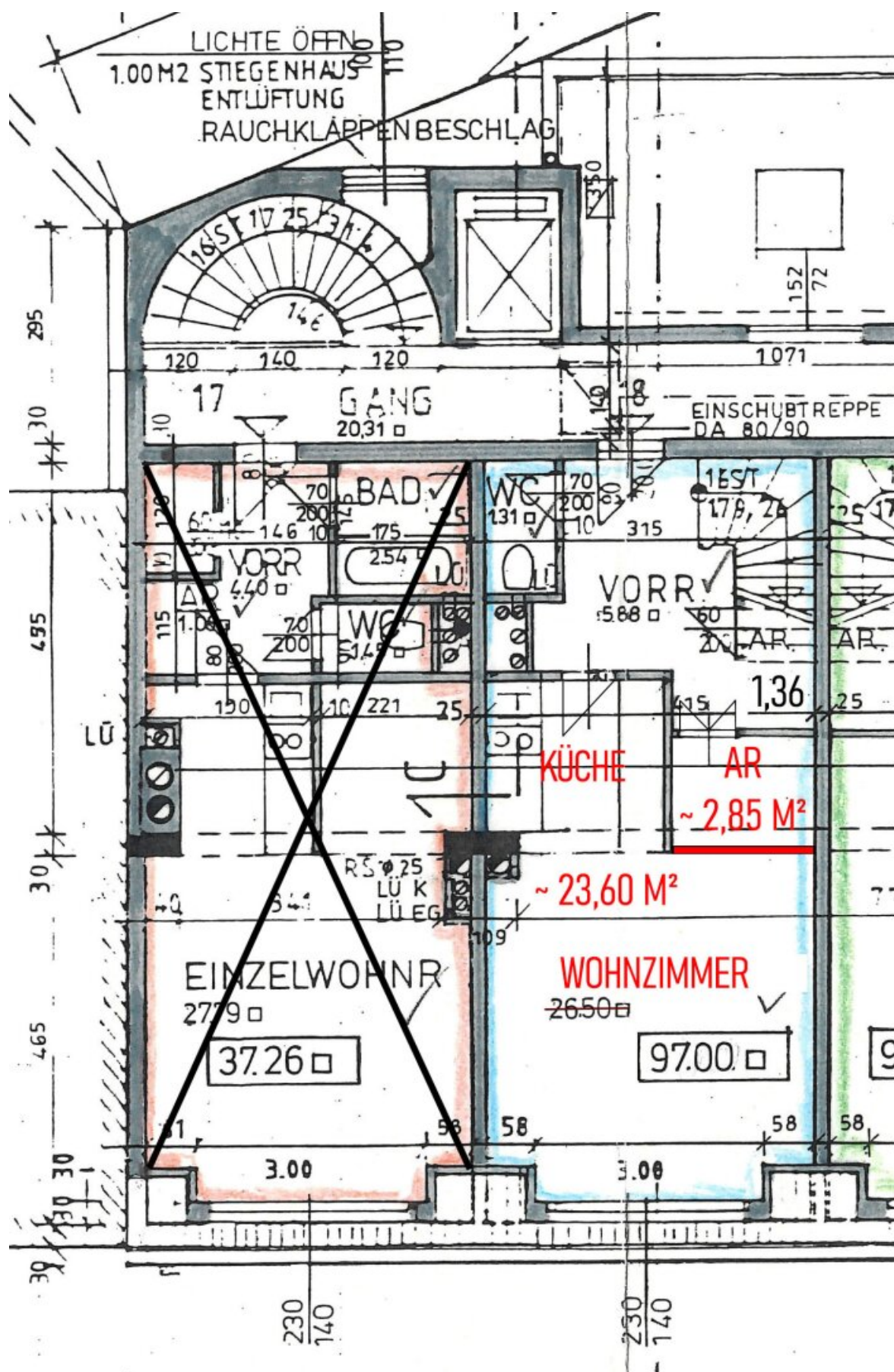
H +43 664 840 7980

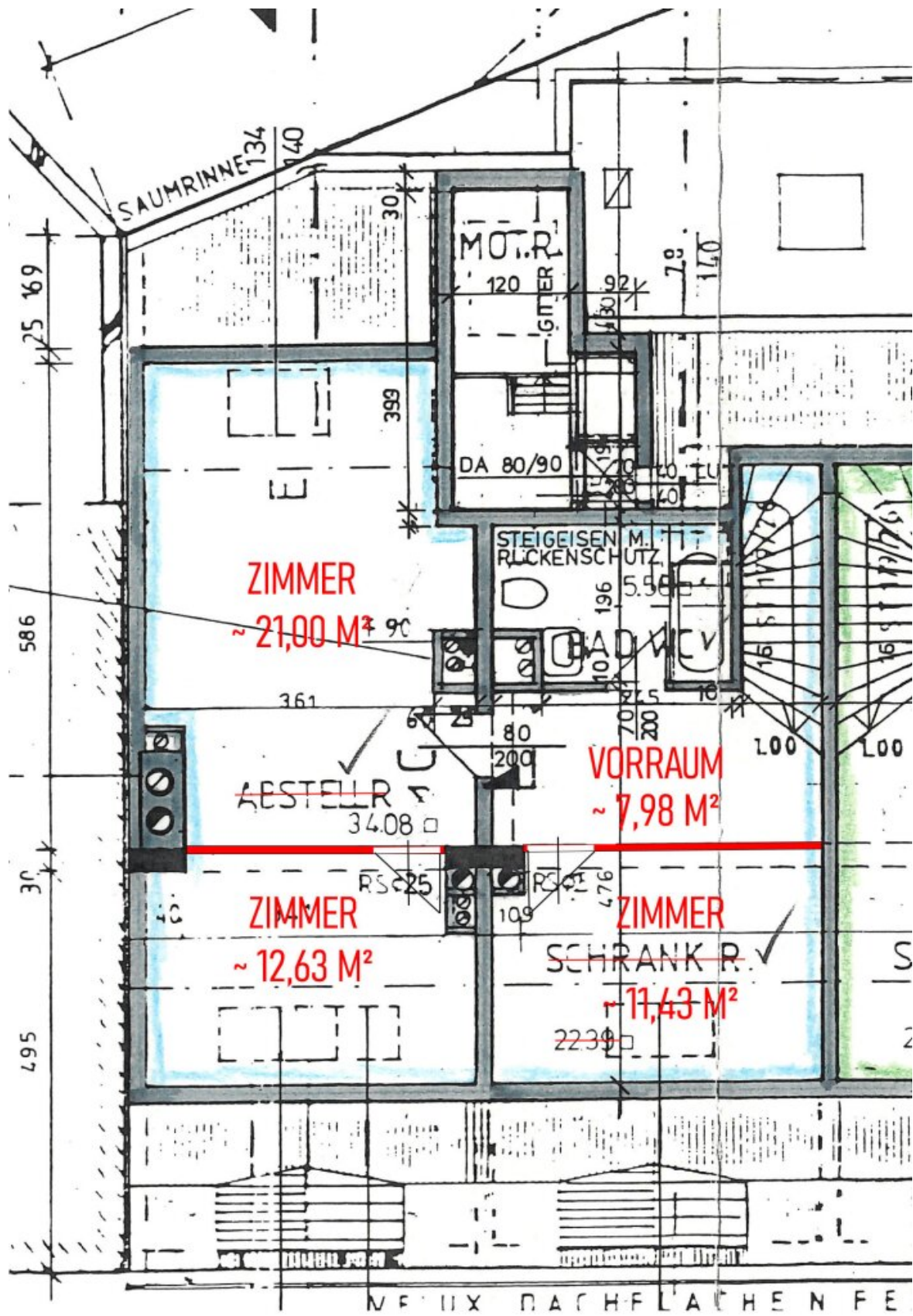












## Objektbeschreibung

Diese äußerst gepflegte **4-Zimmer-Eigentumswohnung mit ca. 94 m²** erstreckt sich über das **1. und 2. Dachgeschoß** eines Mehrparteienhauses in der Fenzlgasse. Der Dachgeschoßausbau samt Aufstockung erfolgte ca. 1987.

Die **untere Ebene** bietet einen großzügigen Wohnbereich mit integrierter Küche, Eingangsbereich, WC und Abstellraum. Im **2. Dachgeschoß** befinden sich drei weitere Zimmer, Vorraum und Duschbad. Die durchdachte Aufteilung macht die Wohnung besonders interessant für **Familien, Paare mit Homeoffice oder erhöhtem Platzbedarf sowie eine Erwachsenen-WG**.

Ein Klima-Splitgerät sorgt auch im oberen Geschoß für angenehme Temperaturen. Ein Highlight ist der **Blick aus dem südseitigen Zimmer bis zur Gloriette im Schönbrunner Schlosspark**.

**Gepflegtes Haus, Lift bis zum 1. Dachgeschoß, Kellerabteil sowie gemeinschaftlicher Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum.**

Die zentrale Lage bietet **hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung mit U3, Straßenbahn und Bus** sowie eine ausgezeichnete Nahversorgung mit zahlreichen Supermärkten, **Meiselmarkt und Schwendermarkt**. Auch **Schönbrunn, Auer-Welsbach-Park und die Mariahilfer Straße** sind rasch erreichbar.

**Highlights:** 94 m² | 4 Zimmer | Maisonette | 1. + 2. DG | ca. 1987 | 3 Zimmer im oberen Geschoß | Klima-Splitgerät | Lift | Kellerabteil | Gloriette-Blick | Öffi-Nähe | sehr gute Infrastruktur

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap