Stadtwohnung mit besonderem Ausblick – 94 m²
Maisonette mit Gloriette-Blick



Ausblick vom südlichen Zimmer Richtung Gloriette

Objektnummer: 95525

Eine Immobilie von Rudi Dräxler Immobilientreuhand GesmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	94,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Keller:	2,38 m²
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	324,21 €
Sonstige Kosten:	106,12 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Verde Holzapfel ehem. Lenz

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

H +43 664 840 7980













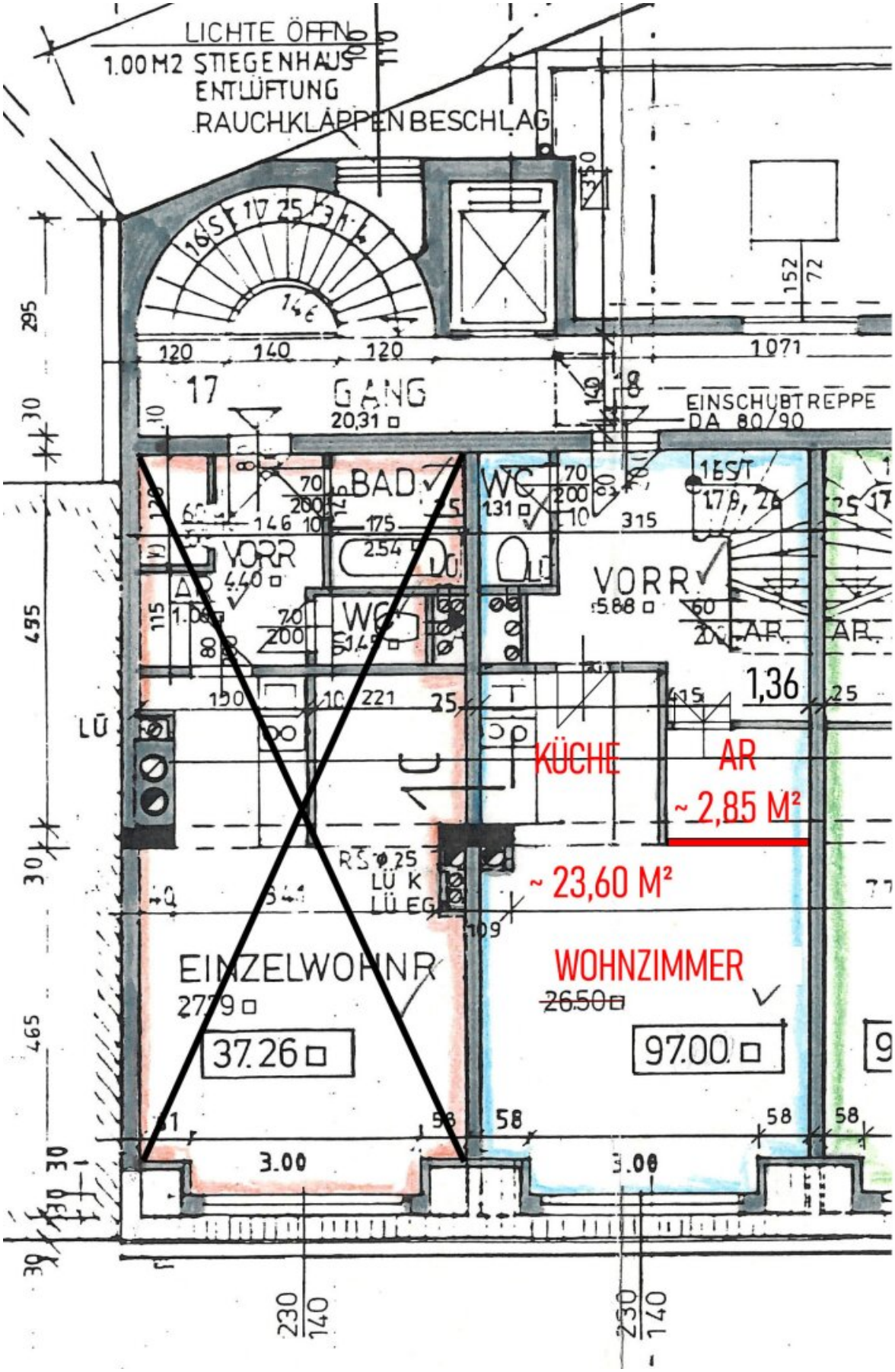


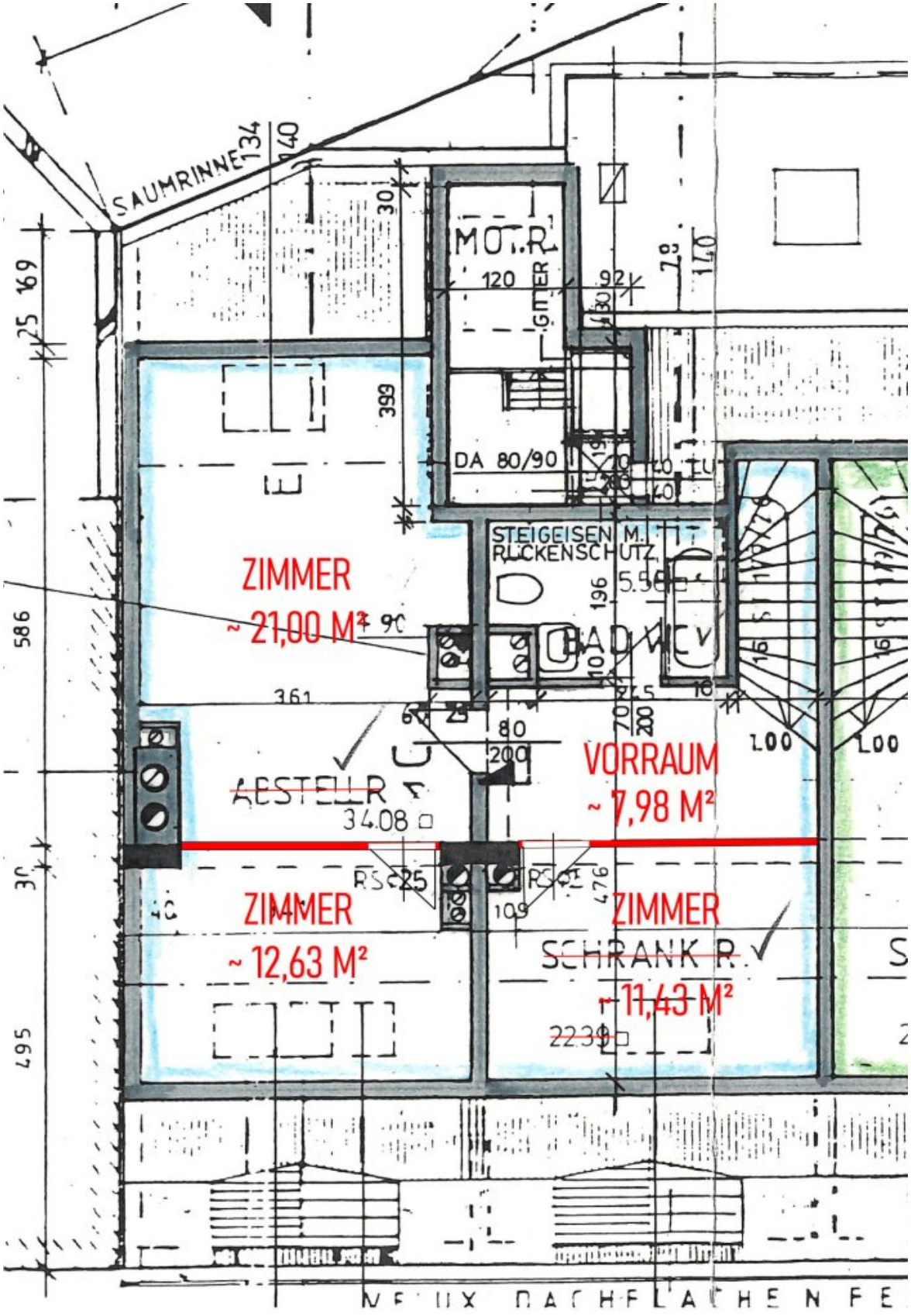









LICHTE ÖFFN
1.00 M2 STIEGENHAUS
ENTLÜFTUNG
RAUCHKLAPPENBESCHLAG
17
GANG
20,31 □
EINSCHUBTREPPE
DA 80/90
BAD
WC
131 □
VORR
4.40 □
WC
1.49 □
VORR
5.88 □
AR
AR
1,36
KÜCHE
AR
~ 2,85 M²
~ 23,60 M²
EINZELWOHNR
27.79 □
37.26 □
WOHNZIMMER
26.50 □
97.00 □
3.00
3.00


SAUMRINNE
M.R.
GITTER
DA 80/90
STEIGEISEN M. RÜCKENSCHUTZ
ZIMMER
~ 21,00 M²
BAD WC
VORRAUM
~ 7,98 M²
ABSTELLR
34.08
ZIMMER
~ 12,63 M²
ZIMMER
SCHRANK R.
~ 11,43 M²

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