

Charmanter Altbau in absoluter Hofruhelage nahe Schönbrunn – Helle 1-Zimmer-Wohnung in 1150 Wien



Objektnummer: 2142/22610

Eine Immobilie von 4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1907
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	34,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	D 136,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	78,80 €
USt.:	7,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

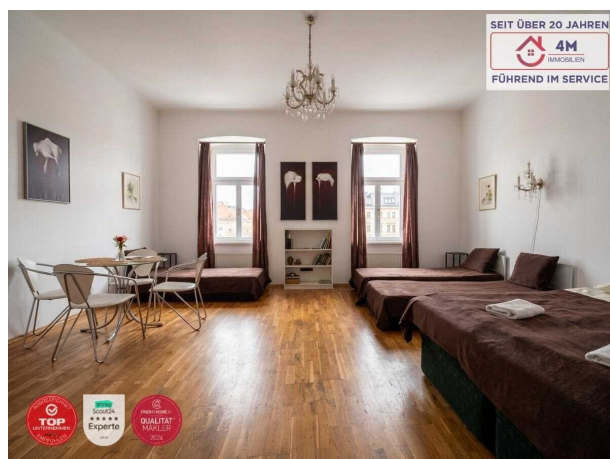
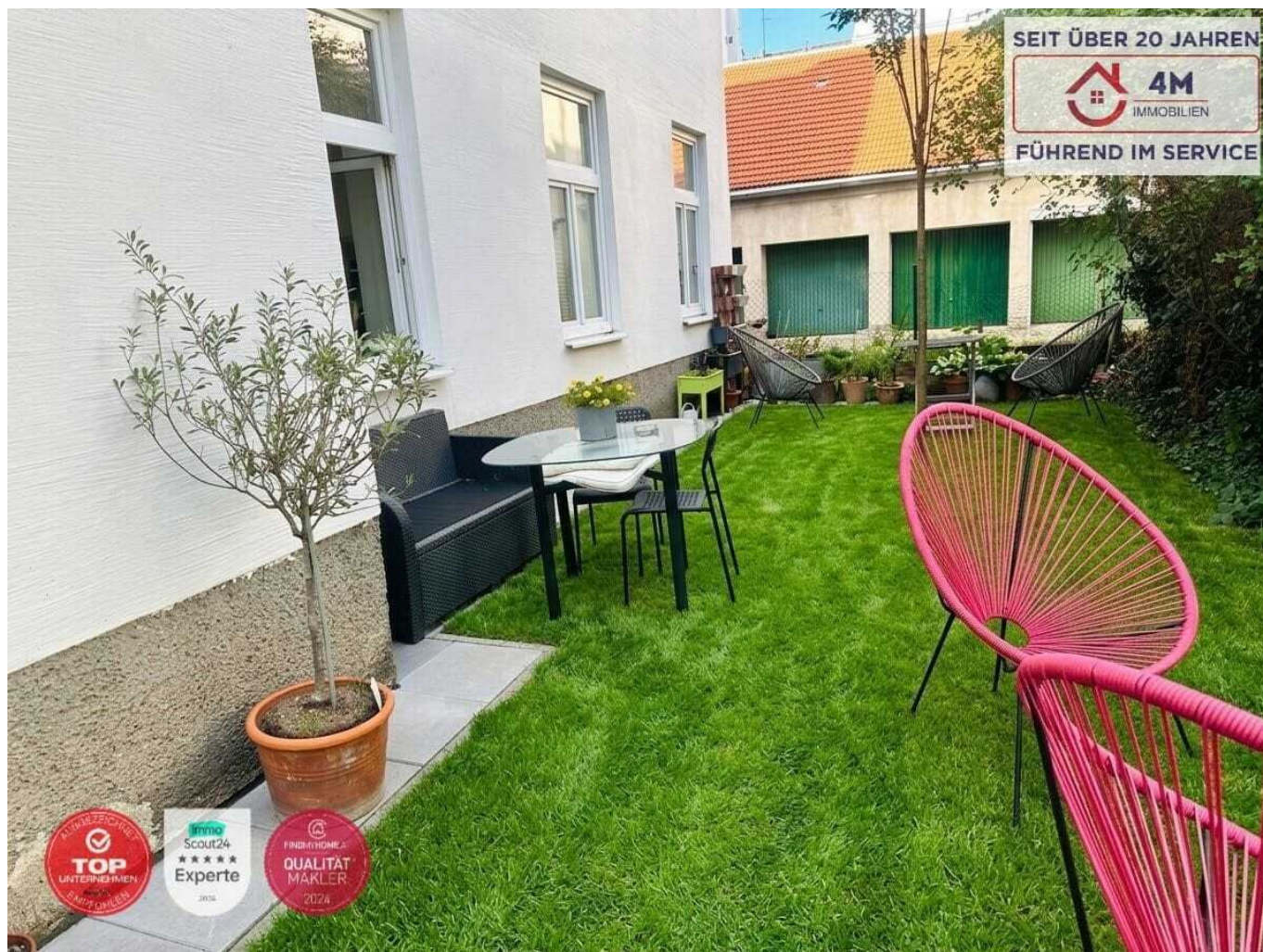


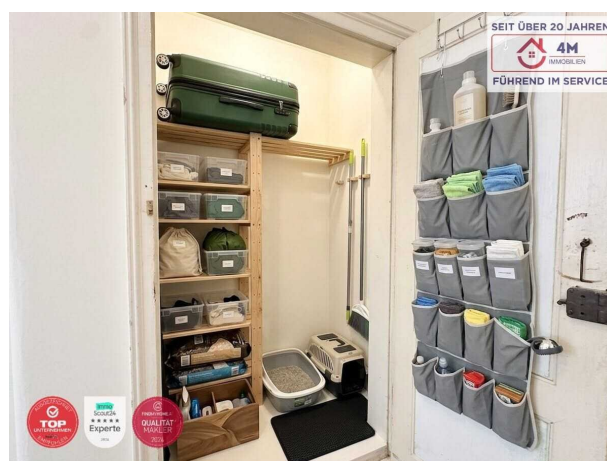
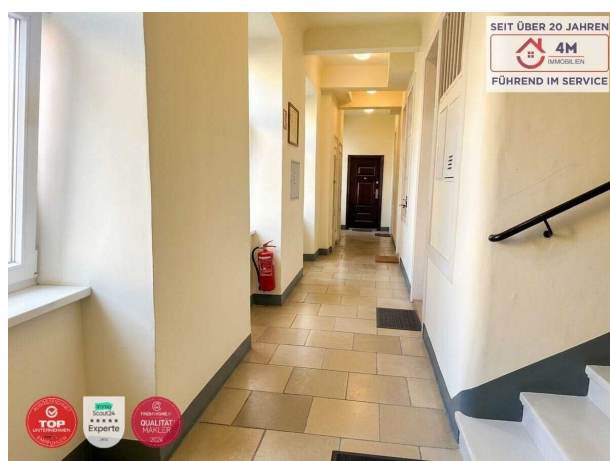
Dipl. Jur. Neda Kazemi

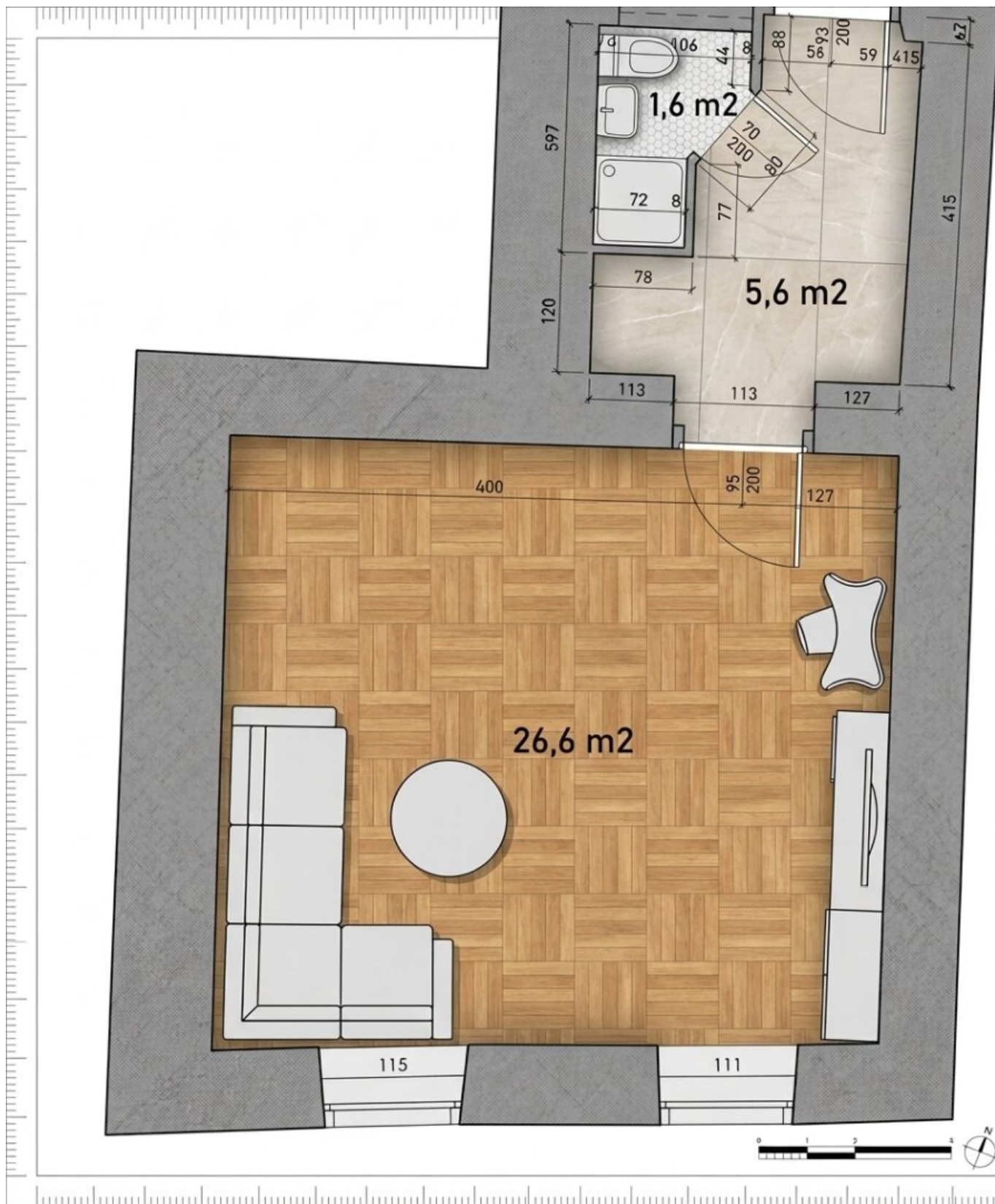
4M Immobilien & Consulting GMBH & Co KG
Margaretenstraße 99
1050 Wien

T +43 660 6081401









Objektbeschreibung

Kurzbeschreibung:

Besondere Garconniere in einem charmanten Altbau in begehrter Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Gehminuten vom Schloss Schönbrunn entfernt. Das Highlight dieser Immobilie: Das Gebäude ist zu beiden Seiten von ruhigen Innenhöfen umgeben (keine direkte Straßenseite). Dadurch genießen Sie die klassischen Vorzüge eines Altbaus in Kombination mit einer außergewöhnlichen und ungestörten Hofruhelage mitten in der Stadt.

Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, die altbautypische Wohnatmosphäre, einen gepflegten grünen Innenhof zur Mitbenutzung sowie eine exzellente Infrastruktur.

Objektdetails:

- **Gebäudeart:** Klassischer Altbau
- **Lage:** 1150 Wien (Rudolfsheim-Fünfhaus, nahe Schloss Schönbrunn)
- **Besonderheit:** Absoluter Ruhelage-Vorteil – beidseitig von Innenhöfen umgeben (kein Straßenlärm)
- **Nutzfläche:** ca. 34,04 m² (parifiziert)
- **Zimmer:** 1 großzügiger, heller Wohn-/Schlafraum
- **Küche:** Separate, voll ausgestattete Einbauküche mit Ceranfeld, Backofen, Kühlschrank und Mikrowelle
- **Badezimmer:** Gefliestes Bad mit Dusche und Waschbecken
- **WC:** Separates WC
- **Extras:** Abstellraum / Stauraum, gepflegter grüner Innenhof/Garten zur Gemeinschaftsnutzung

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich im begehrten 15. Bezirk nahe dem Schloss Schönbrunn. Durch die beidseitige Hofausrichtung genießen Sie absolute Stille, profitieren aber gleichzeitig von einer perfekten städtischen Anbindung:

- **Freizeit:** Das Schloss Schönbrunn und der Schönbrunner Schlosspark befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Nahversorgung:** Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Gastronomiebetriebe sind bequem zu Fuß erreichbar.
- **Verkehrsanbindung:** Hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien schnell erreichbar).

Kosten:

- **Monatliche Vorschreibung (Gesamt inkl. BK, USt & Rücklage):** € 117,32
 - *Betriebskosten:* € 78,80 (zzgl. 10% USt)
 - *Reparaturrücklage:* € 30,64

Highlights auf einen Blick:

- **Charmantes Altbau-Ambiente**
- **Absolute Hofruhelage:** Beidseitig von Innenhöfen umgeben – völlig frei von Straßenlärm
- Helles, geräumiges Zimmer mit wunderschönem Parkettboden
- Voll ausgestattete Einbauküche
- Getrenntes Bad und WC
- Praktischer Abstellraum für optimalen Stauraum
- Grüner Gemeinschaftsgarten / Innenhof zum Entspannen
- Ideal als Single-Wohnung, Studentendomizil oder wertbeständige Anlegerwohnung

Highlights:

- Ca. 35 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss
- Sonnige Süd-Ausrichtung
- Großzügiger Wohnraum mit zwei Fenstern – flexibel teilbar
- Gartenblick & Gartenmitbenützung
- U4/U6 Längenfeldgasse – 5 Gehminuten
- Sanierter Altbau
- Auer-Welsbach-Park & Mariahilfer Straße
- 8 m² Keller
- Ideal für Eigennutzer oder Kapitalanleger

Gerne senden wir nähere Informationen per E-Mail zu. Für Anfragen und weitere Auskünfte steht Ihnen gerne jederzeit Frau Neda Kazemi unter der Telefonnummer [+43 660 6081401](tel:+436606081401) oder per E-Mail unter Kazemi@4m-immo.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap