

Charmanter Erdgeschoss-Altbau in absoluter Hofruhelage nahe Schönbrunn – 2-Zimmer-Wohnung in 1150 Wien



Objektnummer: 2142/22624

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:	45,84 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Keller:	8,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,28
Kaufpreis:	275.000,00 €
Betriebskosten:	106,12 €
USt.:	4,13 €
Provisionsangabe:	

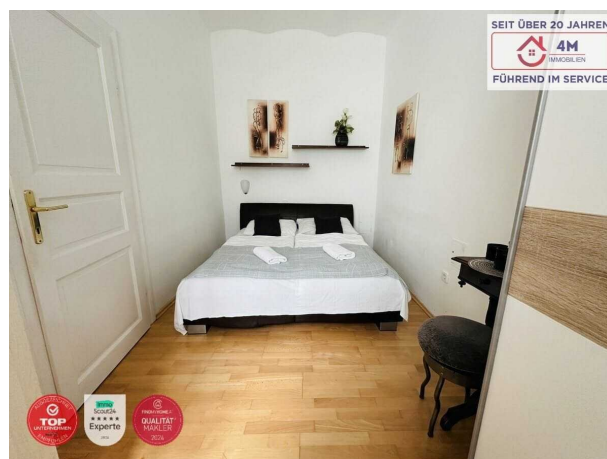
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

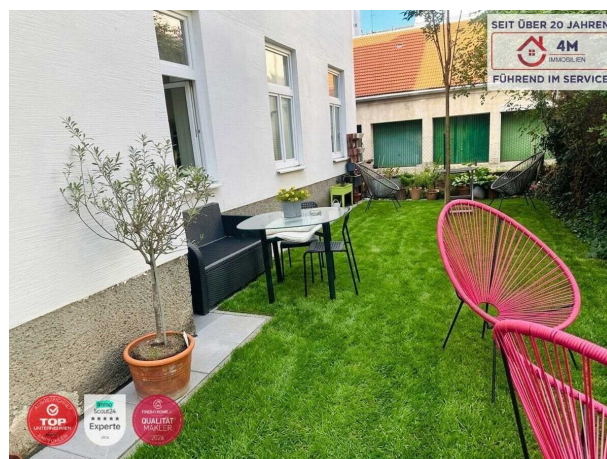
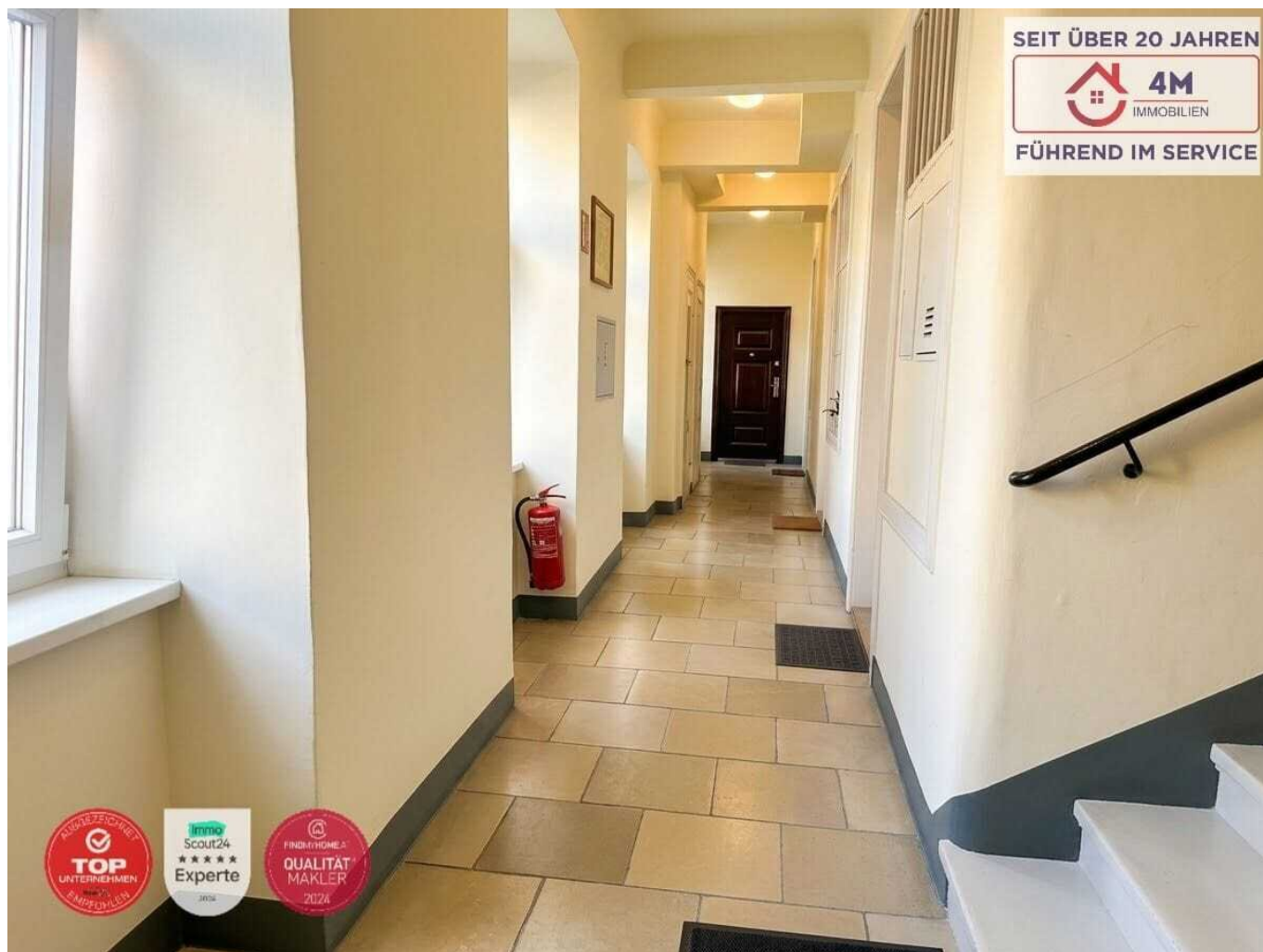
Ihr Ansprechpartner

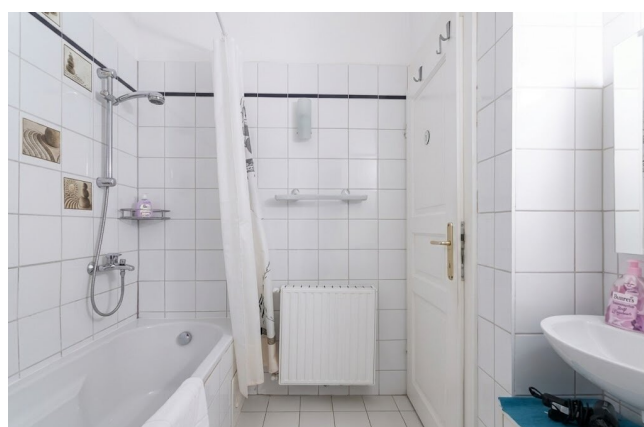
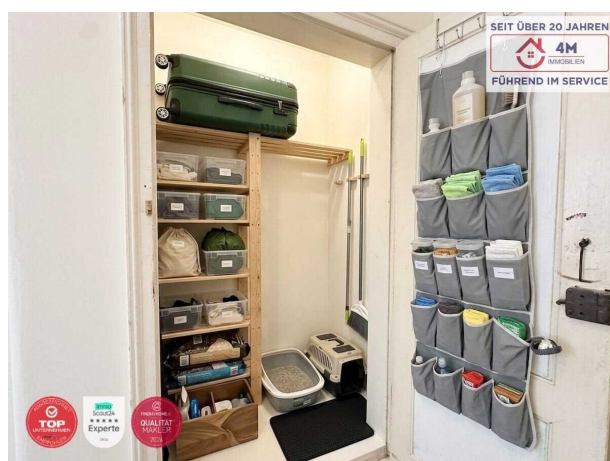


Dipl. Jur. Neda Kazemi

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









Objektbeschreibung

Kurzbeschreibung: Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines charmanten Altbaus in begehrter Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Gehminuten vom Schloss Schönbrunn entfernt. Das Gebäude grenzt zu beiden Seiten an ruhige Innenhöfe an (keine direkte Straßenseite), was für eine außergewöhnlich ungestörte Wohnatmosphäre sorgt.

Die Wohnung punktet mit einer praktischen Raumaufteilung, direktem Blick ins Grüne aus dem Fenster, einem gepflegten Innenhof zur Mitbenutzung sowie einer hervorragenden Infrastruktur.

Objektdetails:

- **Gebäudeart:** Klassischer Altbau
- **Lage / Etage:** 1150 Wien (Rudolfsheim-Fünfhaus, nahe Schloss Schönbrunn) – Erdgeschoss (EG)
- **Besonderheit:** Absoluter Ruhelage-Vorteil – beidseitig von Innenhöfen umgeben (völlig frei von Straßenlärm)
- **Wohnfläche gesamt:** ca. 45,6 m²
- **Raumaufteilung laut Grundriss:**
 - **Wohnzimmer:** ca. 22,6 m²
 - **Schlafzimmer:** ca. 11,8 m²
 - **Küche / Vorraum:** ca. 7,1 m²
 - **Badezimmer:** ca. 3,3 m² (mit Dusche)
 - **WC:** ca. 0,8 m² (separat)
- **Ausstattung:** Voll ausgestattete Einbauküche mit Waschmaschine und Geräten, helle Räume, Blick in den grünen Innenhof
- **Extras:** Abstellraum / Stauraum, gepflegter grüner Gemeinschaftsgarten / Innenhof zum Entspannen

Lage & Infrastruktur: Die Wohnung befindet sich im begehrten 15. Bezirk in einer ruhigen Oase nahe Schönbrunn:

- **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).

Highlights auf einen Blick:

- **Bequeme Erdgeschosslage im charmanten Altbau**
- **Absolute Hofruhelage:** Beidseitig von Innenhöfen umgeben – kein direkter Straßenverkehr
- Schöner Blick ins Grüne direkt aus dem Fenster
- Durchdachter 2-Zimmer-Grundriss
- Separate, komplett eingerichtete Küche
- Getrenntes Bad und WC
- Grüner Gemeinschaftsgarten / Innenhof
- Ideal für Singles, Paare, Studierende oder als wertbeständige Anlegerwohnung

Stufenloser Komfort: Bequemer, barrierefreier Zugang – ideal für jedes Alter

- **Gepflegtes Gesamterscheinungsbild:** Ansprechendes, ordentlich geführtes Wohnhaus
- **Lichtdurchflutetes Wohngefühl:** Sonnige Erdgeschosslage mit angenehm hellem und trockenem Raumklima
- **Durchdachte Raumaufteilung:** Großzügiger Wohnbereich ergänzt durch ein

separates, ruhiges Schlafzimmer

- **Hochwertige Ausstattung:** Eleganter, gepflegter Buchenparkettboden für eine warme Wohnatmosphäre
- **Moderne Substanz:** Vor wenigen Jahren erneuerte Kunststofffenster sowie vor 2 Jahren frisch ausgemalte Räumlichkeiten
- **Badekomfort & Komfort:** Badezimmer mit entspannender Badewanne sowie separat angelegtes WC
- **Effiziente Beheizung:** Individuelle Gasetagenheizung
- **Besonders wirtschaftlich:** Äußerst attraktive, niedrige Betriebskosten von nur ca. € 114,- monatlich
- **Extragroßer Stauraum:** Großzügiges Kellerabteil mit ca. 8 m² Nutzfläche
- **Grüne Oase vor der Tür:** Gepflegter Gemeinschaftsgarten mit gemütlicher Sitzgelegenheit direkt vor der Wohnung
- **Fahrradfreundlich:** Sichere Fahrradabstellplätze direkt im geschützten Innenhof
- **Top-Infrastruktur & Anbindung:** Nur wenige Gehminuten zur U4/U6 Längenfeldgasse; Auer-Welsbach-Park und die obere Mariahilfer Straße befinden sich in unmittelbarer Nähe

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