

LICHTDURCHFLUTETE WOHNUNG MIT BALKON BEI SCHÖNBRUNN



Objektnummer: 2533

Eine Immobilie von Immobilien Klein

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,93 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 183,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,40
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	204,54 €
USt.:	20,45 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Sabine Klein

Immobilien Sabine Klein e.U.
Salmgasse 16/10
1030 Wien

T + 43 676 33 33 668
H +43 676 3333 668

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

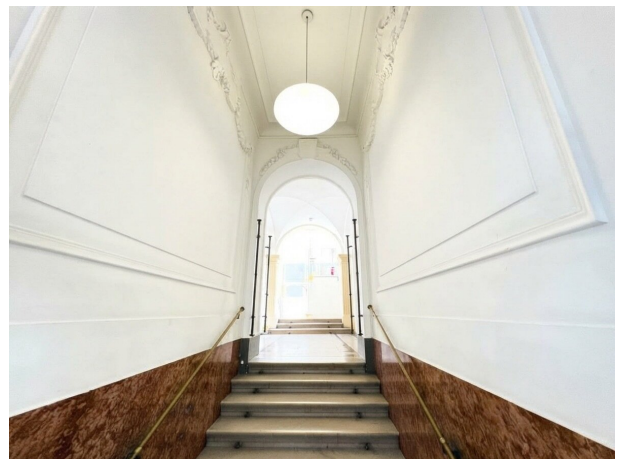




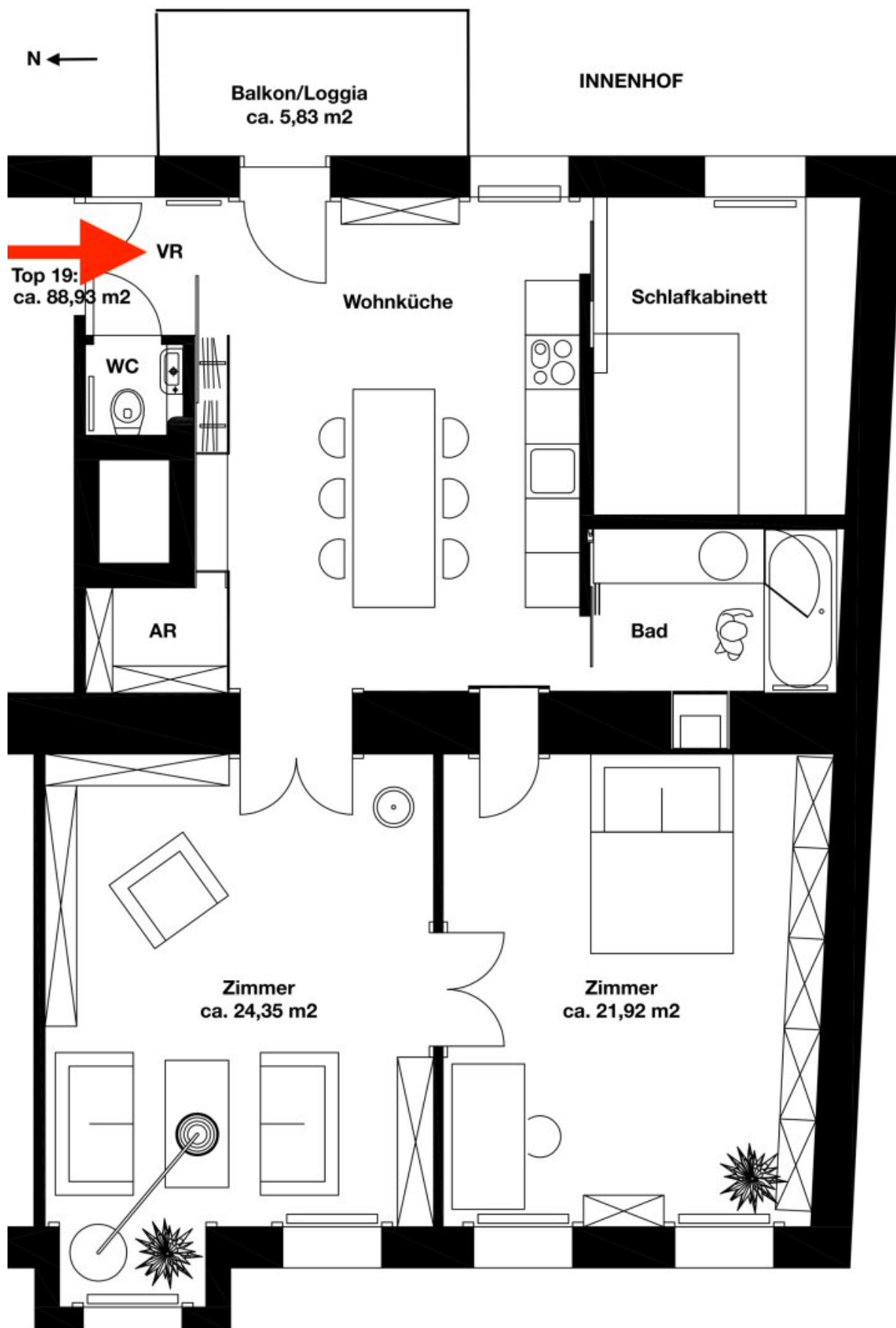












Objektbeschreibung

ARCHITEKTUR, LICHT, WEITBLICK & BESONDERE DETAILS

Hier verbindet sich urbanes Wohnen mit Ruhe, Licht und Weitblick – eine Wohnung mit Atmosphäre, die sich deutlich vom Gewöhnlichen abhebt. Die durchdachte Raumaufteilung mit Ost-West-Ausrichtung schafft zusätzlich eine luftige Wohnatmosphäre.

Architektur mit Charakter

Die individuelle Architektenausstattung prägt den besonderen Charakter der Wohnung. Oberlichten aus Glas bringen zusätzliches Tageslicht in die Räume und schaffen spannende Sichtachsen, während Schiebetüren flexible Übergänge zwischen den einzelnen Wohnbereichen ermöglichen.

Die beiden gassenseitigen Zimmer verbinden klassische Elemente mit einer großzügigen Raumwirkung: Flügeltüren und feine Stuckdetails an den Decken sorgen für eine elegante, zeitlose Atmosphäre.

Auch bei der Wärmeversorgung bietet die Wohnung ein besonderes Extra: Neben der Etagenheizung steht ein vor einigen Jahren eingebauter Kachelofen als zusätzliche Wärmequelle zur Verfügung und setzt zugleich einen charaktervollen Akzent im Raum.

Balkon/Loggia mit Weitblick

Ein Platz für den ersten Kaffee am Morgen – und ein echtes Plus dieser Wohnung!

Der hofseitige Balkon/Loggia ist ein angenehm geschützter Rückzugsort. Morgensonne, viel Grün und der offene Blick ins Grüne vermitteln ein für die Stadt überraschendes Gefühl von Weite. Die angenehme Ausrichtung zeigt ihre Vorzüge besonders an heißen Sommertagen, da die intensive Mittagssonne nicht direkt in die Wohnräume fällt, bleibt es angenehm und auch der Balkon lässt sich den ganzen Tag über gut nutzen.

Weitere Ausstattung

Zur Wohnung gehört ein eigenes Kellerabteil. Den Bewohnern des Hauses steht außerdem ein kleiner Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Lage – Schönbrunn vor der Haustüre

Die Wohnung befindet sich in attraktiver Lage direkt bei Schönbrunn. Der Schlosspark, das

Schönbrunner Bad sowie zahlreiche Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

in 10 Min Gehweite:

Cafe Pavillon in Schönbrunn im Park (Betreiber: Gerstner) - sehr nett mit angeschlossenem Kinderspielplatz

Bretschneider - Gasthaus, dzt. bei manchen sehr gehypt

Schwabl - gute Wiener Küche, Traditionshaus im Familienbetrieb

Auch die öffentliche Anbindung ist sehr gut: Die U-Bahn ist in kurzer Gehentfernung erreichbar, ebenso weitere öffentliche Verkehrsmittel. Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in der näheren Umgebung.

Die Wohnung liegt in einer ruhigen Sackgasse ohne Durchzugsverkehr – ein angenehm zurückgezogener Wohnort mitten in der Stadt. Durch die Nähe zu einer stärker befahrenen Parallelstraße kann bei geöffneten Fenstern – abhängig von Tageszeit und Verkehrsaufkommen – ein gleichmäßiges Verkehrsräuschen wahrnehmbar sein.

Einkaufen am Meidlinger Markt - in 10-15 Minuten fußläufig erreichbar

Der Meidlinger Markt bringt besonderes Flair in die Nachbarschaft: Hier trifft das lebendige Treiben eines Wiener Grätzlmarkts auf eine vielfältige Lokalszene. Frische Lebensmittel, kleine Cafés und einladende Restaurants machen ihn zu einem Ort, an dem man gerne etwas länger bleibt – sei es für den Einkauf am Vormittag, einen Kaffee in der Sonne oder ein entspanntes Abendessen.

Lokale wie die *Wirtschaft am Markt*, *Heu & Gabel* und das Café *Ignaz & Rosalia* machen den Meidlinger Markt zu einem beliebten Treffpunkt für Genießer.

RAUMAUFTEILUNG

- GROSSZÜGIGE WOHNKÜCHE mit Ausgang auf den BALKON/LOGGIA
- 2 ZIMMER
- 1 SCHLAFKABINETT
- BAD mit Badewanne

- separates WC mit Handwaschbecken
- VORRAUM
- ABSTELLRAUM (versteckt hinter der großen Schiebetüre in der Wohnküche)

AUSSTATTUNG

- KACHELOFEN im Wohnzimmer, als zusätzliche Wärmeversorgung zur Etagenheizung
- GASETAGENHEIZUNG
- FISCHGRÄTPARKETTBÖDEN
- EINBAUKÜCHE MIT GASHERD
- BAD MIT BADEWANNE
- OBERLICHTEN AUS GLAS zwischen Küche/Bad/Schlafkabinett
- KLASSISCHE FLÜGELTÜREN sowie MODERNE SCHIEBEFÜREN
- KELLERABTEIL
- KLEINER GEMEINSCHAFTSGARTEN

RESÜMEE

Licht, Weite, klassische Details und individuelle Architektur verbinden sich hier zu einem Zuhause mit eigenständigem Charakter – dazu der hofseitige Balkon mit Fernblick und die besondere Lage bei Schönbrunn. Eine Wohnung mit Atmosphäre und mit schönen Details, die man nicht überall findet.

Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt, wird aber unmöbliert, oder auf Wunsch auch inkl. Möbel übergeben. Alle fixen Einbauten wie, u.a. die Einbauküche, Schiebeelemente, etc. verbleiben im Objekt.

ZÖGERN SIE NICHT UND VEREINBAREN SIE EINEN BESICHTIGUNGSTERMIN!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap