** NEU ** Wohntraum bei Schönbrunn – 3 Zimmer mit ca. 18 m² Balkon und absoluter Hofruhe



Objektnummer: 5553

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1848
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,77 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	449.900,00 €
Kaufpreis / m²:	6.542,10 €
Betriebskosten:	171,44 €
USt.:	19,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B


KI - STAGING
LANDAA


LANDAA


LANDAA







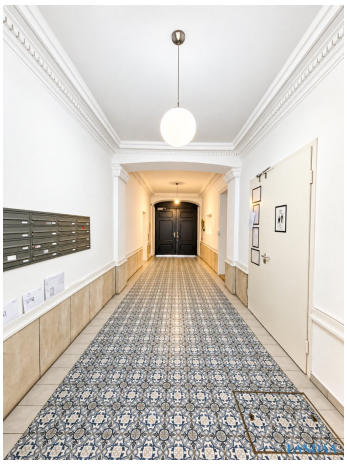

LANDAA


LANDAA




19
LANDAA


LANDAA


LANDAA


Raumaufteilung
1 Vorraum
2 Küche
3 WC
4 Wohnbereich
5 Kinderzimmer
6 Schlafsimmer
7 Terrasse
8 Loggia
WM
LANDAA

Objektbeschreibung

In der Apfelreichsgasse 19, im beliebten 15. Wiener Gemeindebezirk, erwartet Sie eine attraktive Eigentumswohnung mit durchdachter Raumgestaltung, zeitgemäßer Ausstattung und einem großzügigen privaten Außenbereich.

Die Immobilie befindet sich im **3. Obergeschoss eines 2017 umfassend modernisierten Wohngebäudes** und bietet auf rund **68,77 m²** ein angenehmes Wohnambiente mit drei vielseitig nutzbaren Zimmern.

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 17,79 m² große, nordseitig ausgerichtete Balkon** mit Blick in den geschützten Innenhof. Hier genießen Sie entspannte Stunden im Freien, abseits des städtischen Trubels.

Der offen gestaltete Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und verfügt über eine bereits integrierte Einbauküche samt Elektrogeräten, die im Kaufpreis enthalten ist.

Zwei weitere Räume bieten ausreichend Platz für Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Dank der praktischen Grundrissgestaltung eignet sich die Immobilie ebenso für Wohngemeinschaften und stellt damit auch für Anleger eine interessante Kaufgelegenheit dar.

Edle Holzfußböden, eine angenehme Wärmeverteilung über die gesamte Bodenfläche sowie ein zeitgemäß ausgestattetes Badezimmer mit bodengleichem Duschbereich sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort. Eine räumlich getrennte Toilette mit eigenem Handwaschplatz rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und eignet sich sowohl zur Eigennutzung als auch zur langfristigen Vermietung.

Ausstattung & Besonderheiten

- **Wohnfläche:** ca. 68,77 m²
- **Außenfläche:** ca. 17,79 m², hofseitig gelegen
- **Raumangebot:** 3 Zimmer mit vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten
- **Etage:** 3. Obergeschoss, bequem mit Aufzug erreichbar
- **Ausrichtung:** Nordseite mit angenehmer Privatsphäre
- Offener Aufenthaltsbereich mit integrierter Kochzone

- Einbauküche samt Elektroausstattung im Kaufpreis enthalten
- Holzparkett und behagliche Fußbodentemperierung
- Badezimmer mit schwellenarmem Duschzugang
- Separate Toilette mit kleinem Waschplatz
- Modernisierung des Hauses und der Wohneinheiten im Jahr 2017
- Personenlift mit barrierefreiem Zugang vom Erdgeschoss bis zum ersten Dachgeschoss
- Fahrradabstellmöglichkeiten im Gebäude und Hof
- Gemeinschaftliche Gasheizanlage mit Abrechnung über ISTA
- Attraktiv für Eigennutzer, Wohngemeinschaften und Investoren
- Kurzfristig beziehungsweise unmittelbar übernehmbar

Attraktiv für Eigennutzer & Kapitalanleger

Die Kombination aus effizientem Grundriss, drei Wohnräumen, modernem Ausstattungsstandard und großzügigem Freiluftbereich macht diese Immobilie besonders interessant.

Durch die Möglichkeit einer gemeinschaftlichen Wohnnutzung und die gute Verkehrsanbindung bietet die Wohnung auch für Investoren **vielversprechende Voraussetzungen zur Vermietung und Erzielung laufender Mieteinnahmen**.

Fazit

Ein modernes Zuhause mit großzügigem Balkon, angenehmer Innenhofatmosphäre und ausgezeichneter Nähe zu Schönbrunn.

Ob als persönlicher Rückzugsort oder langfristige Immobilieninvestition – diese Eigentumswohnung vereint Wohnqualität, Funktionalität und eine attraktive Wiener Stadtlage.

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und die Vereinbarung eines persönlichen Besichtigungstermins zur Verfügung.

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 <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap