** NEU ** Wohntraum bei Schönbrunn – Wunderschöne 3 ZIMMER ALTBAUWOHNUNG MIT PARKBLICK



Objektnummer: 5569

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:	70,61 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 79,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,53
Kaufpreis:	360.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.098,43 €
Betriebskosten:	161,71 €
USt.:	18,36 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien

T +43 664 427 1255
H +43676 84 37 77 7

Gerne stehe ich Ihne ermin zur Verfügung.











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 1**. Obergeschoss eines 2017 umfassend modernisierten Wohngebäudes** und bietet auf rund 70,61 **m²** ein angenehmes Wohnambiente mit drei vielseitig nutzbaren Zimmern.

Der offen gestaltete Essbereich der Wohnung verfügt über eine bereits integrierte Einbauküche samt Elektrogeräten, die im Kaufpreis enthalten ist.

Drei weitere Räume bieten ausreichend Platz für Wohn- 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. 70,61 m²
- **Raumangebot:** 3 Zimmer mit vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten
- **Etage:** 1. Obergeschoss, bequem mit Aufzug erreichbar
- **Ausrichtung:** Südseite mit angenehmer Grünblick
- 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 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