

1150 Wien | Wohnung | Objektnummer: 55664

## ALTBAU-BALKONWOHNUNG in HOF- RUHELAGE | MODERN SANIERT | Ca. 2 Min. zur U4 SCHÖNBRUNN | Ca. 15 Min. in den 1. Bezirk



Ihr Ansprechpartner

**B.A. Andreas Schmid**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

[andreas.schmid@riwog.at](mailto:andreas.schmid@riwog.at)

[www.riwog.at](http://www.riwog.at)

## ALTBAU-BALKONWOHNUNG in HOF-RUHELAGE | MODERN SANIERT | Ca. 2 Min. zur U4 SCHÖNBRUNN | Ca. 15 Min. in den 1. Bezirk



### Lage

Braunhirschenpark | Schlosspark Schönbrunn (U4)

Umgeben von Parks und Sehenswürdigkeiten, unweit des **Schlosses Schönbrunn** und der angrenzenden Gärten werden in diesem wunderschönen **repräsentativen Stilaltbau** 19 spannende Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten. 2017 wurden sowohl Wohnungen als auch **Haus komplett saniert**, wobei dem **Alt-Wiener Charme** weiterhin zentrales Augenmerk galt

Das Haus liegt entlang einer ruhigen Einbahnstraße direkt gegenüber eines sehr gepflegten Parks, somit sind Wohnungen teilweise **ohne direktes Gegenüber** inkl. Grünblick sowie auch Terrassen- und Balkonwohnungen in den ruhigen Innenhof verfügbar.

Die **aufstrebende Gegend** rund um die Reindorfgrasse lockt mit **Pop-up-Stores, Designateliers** und **ausgefallenen Bars**. Neben den bekanntesten Anziehungspunkten des Bezirks wie der **Mariahilferstraße** mit Ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, dem **Technischen Museum** oder dem **Theresienbad** so lassen sich auch **einzigartige Locations** wie der **Grätzlheuriger** ums Eck oder einer der **zahlreichen Parks** entspannt erkunden.

### PROJEKT

- 19 Wohnungen mit Garten, Terrasse und/oder Balkon
- 3 DG-Wohnungen mit Terrasse
- 13 Wohnungen mit mindestens einer Aussenfläche
- Wohnflächen zwischen ca. 40m<sup>2</sup> und 85m<sup>2</sup>

## HIGHLIGHTS

- **RUHELAGE & GRÜNBLICK (Parkblick)** trotz bester Anbindung
- **SCHÖNBRUNN (U4)** in 2 Min. erreichbar
- Nur **15. Min** in den **1. BEZIRK**
- **AUER-WELSBACH PARK, BRAUNHIRSCHENPARK, SCHLOSSPARK SCHÖNBRUNN** quasi vor der Haustür
- Umfangreiche **SANIERUNG DES HAUSES** und der **WOHNUNGEN** in 2017
- **FUßBODENHEIZUNG**
- **BARRIEREFREIER AUFZUG**
- **FAHRRADABSTELLMÖGLICHKEIT**
- Je nach Wohnung: **BALKON, TERRASSE, GARTEN** und/oder **GRÜNBLICK** in den Park ohne direktes Gegenüber
- Wohnungen können auf Wunsch **VOLL MÖBLIERT** übernommen werden.

## **INFOS ZUR WOHNUNG**

- **WOHNFLÄCHE:** ca. 74,02m<sup>2</sup>
- **BALKON:** ca. 12m<sup>2</sup>
- **LOGGIA:** ca. 4m<sup>2</sup>
- **ZIMMER:** 3
- **GESCHOSS:** 1. OG mit Lift
- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **BADEZIMMER:** 1x mit Wanne
- **WC:** separat
- **VORRAUM:** Ja
- **KÜCHE:** voll ausgestattet mit allen Geräten
- **WASCHMASCHINENANSCHLUSS:** In der Küche
- **HEIZUNG:** Fußbodenheizung (Gaszentralheizung)
- **FAHRRADABSTELLMÖGLICHKEIT:** Ja
- **AUSSTATTUNG:** Echtholzparkettboden, Moderne Küche (Kochfeld, Backrohr, Dunstabzug, Kühlschrank..), Gegensprechanlage mit Türöffner
- **VERKEHRSANBINDUNG:** U-Bahn-Station U4 „Schönbrunn“ nur ca. 2 Minuten entfernt, Bus 57A und Straßenbahn 5, 9, 18, 49, 52 sowie 60 in Gehweite
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe (BIPA, BILLA, Schwendermarkt).
- **HWB:** Wird noch bekannt gegeben

**KAUFPREIS: € 455.463,00**

**BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT (OHNE RÜCKLAGE): € 193,27**

Heizkosten werden zusätzlich vorgeschrieben und verbrauchsabhängig abgerechnet.

## **NEBENKOSTEN WELCHE VOM KÄUFER ZU TRAGEN SIND**

- **PROVISION: 3% d. Kaufpreises zzgl. 20% USt.**
- **KOSTEN DER ERSTELLUNG DES Kaufvertrages (zzgl. USt und Barauslagen)**

## **Haben Sie weitere Fragen oder wünschen eine Besichtigung? - Gleich Kontakt aufnehmen!**

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für Pläne sowie Angaben übernehmen wir ausdrücklich keine Haftung.

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.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 74,02 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 90,4 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort
Balkonfläche:	ca. 12,11 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Loggiafläche:	ca. 4,27 m <sup>2</sup>	Möbiliar:	Küche, Bad
		Heizung:	Fußbodenheizung, Zentralheizung
Etage:	1. Etage		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
WCs:	1	Bauart:	Altbau
Balkone:	1	Zustand:	vollrenoviert
Loggien:	1	Ausrichtung:	Norden
		Letzte Sanierung:	2017
		Letzte Generalsanierung:	2017
		Energieausweis	
		Gültig bis:	11.08.2025
		HWB:	<b>B</b> 40,44 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	<b>A</b> 0,86

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Gäste-WC
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne
Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	445.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	4.922,57 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	154,72 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Liftkosten:	20,98 €		
Umsatzsteuer:	17,57 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	193,27 €		

## Weitere Fotos



Arbeitszimmer



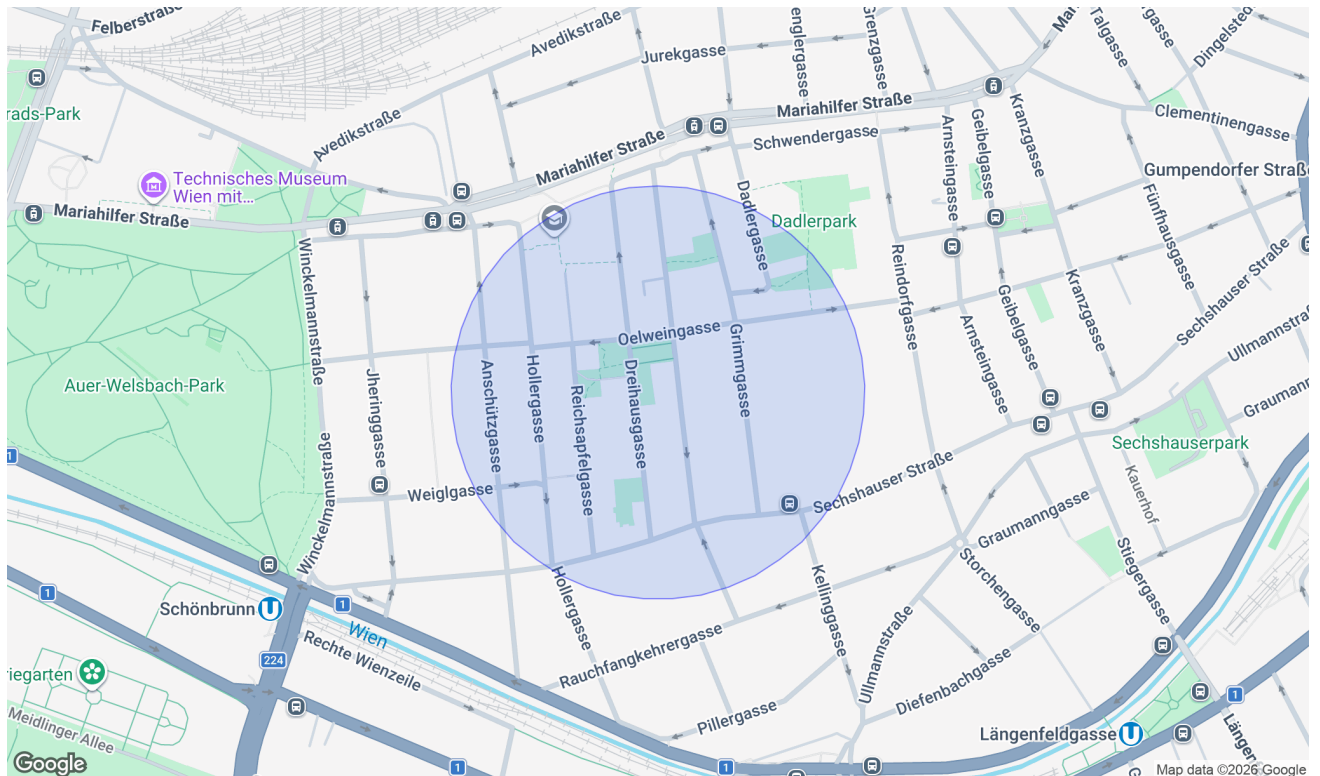
Wohnküche





## Lage

1150 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Klinik	1.000 m
Krankenhaus	2.000 m

### Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	1.000 m

### Verkehr

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

### Kinder & Schulen

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

### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne

**RIWOG**

**TOP 8**  
Reichsapfelgasse 19  
1150 Wien

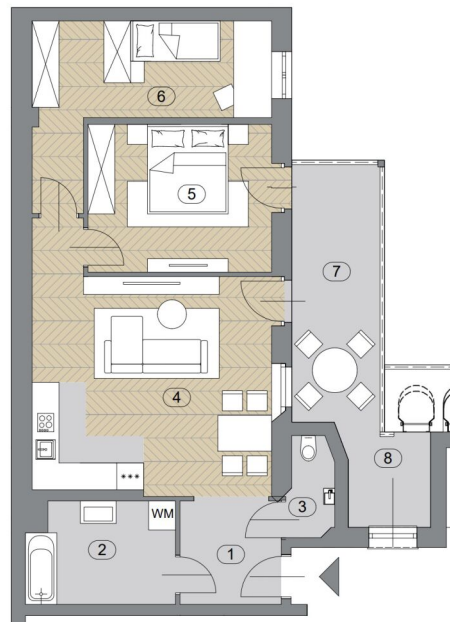
Wohnfläche	74,02 m <sup>2</sup>
Balkon	12,11 m <sup>2</sup>
Loggia	4,27 m <sup>2</sup>

---

1 Vorraum	5,22 m <sup>2</sup>
2 Bad	7,38 m <sup>2</sup>
3 WC	2,22 m <sup>2</sup>
4 Wohnküche	27,04 m <sup>2</sup>
5 Zimmer	13,53 m <sup>2</sup>
6 Zimmer	14,17 m <sup>2</sup>
7 Balkon	12,11 m <sup>2</sup>
8 Loggia	4,27 m <sup>2</sup>



RIWOG Real Estate Management GmbH  
Börsegasse 12, 1010 WIEN



■ Parkett ■ Fliesen

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Bitte beachten Sie, dass dieser Verkaufsplan lediglich zu Informationszwecken dient. Wir übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der darin enthaltenen Informationen.



FINANZIERUNG LEICHT GEMACHT

# Die beste Finanzierung für Ihr neues Zuhause – individuell für Sie!

Ihre Anforderungen & Wünsche im Fokus

Mit mehr als über 20 Jahren Erfahrung und einer breiten Auswahl an Finanzierungspartnern finden wir die **besten Angebote** – maßgeschneidert auf **Ihre Wünsche**.

## Warum AWFS Financial Service?

- ▶ Professionelle Beratung & effiziente Abwicklung
- ▶ Dynamisch & motiviert setzen wir Ihre Wünsche um
- ▶ Präzise & verständnisvoll
- ▶ Wir erledigen die lästigen Bankgespräche für Sie

Motiviert und dynamisch arbeiten wir lösungsorientiert mit viel Disziplin, Genauigkeit und hohem Engagement. Wir sind laufend in Weiterbildung, um Ihnen stets die bestmögliche Beratung zu bieten. Unsere Dienstleistung erstreckt sich **von der Beratung bis hin zur laufenden Betreuung** - auch nach Abschluss des Vertrages.

**Lassen Sie uns gemeinsam Ihren Traum vom Eigenheim verwirklichen!**

Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme.



## Ihr Mutter – Tochter Power Team

**Alexandra Wallner** +43 676 88 400 1886

**Nina Wallner, MSc.** +43 676 88 400 1917

**E-Mail** info@awfs.at