

Schönbrunner Schloßstraße 43/DG1, 1120 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56061

## Sanierungsbedürftige Dachgeschosswohnung mit Terrasse | 150m zum Schloss Schönbrunn | 2 Min. zur U4



Ihr Ansprechpartner

**B.A. Andreas Schmid**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

## Sanierungsbedürftige Dachgeschosswohnung mit Terrasse | 150m zum Schloss Schönbrunn | 2 Min. zur U4



### Lage

Schloss Schönbrunn (U4) / Auer Welsbach Park

Umgeben von einer der bekanntesten Sehenswürdigkeiten Wiens dem **Schlosses Schönbrunn** und seinen angrenzenden Parks und Gärten werden in diesem wunderschönen **repräsentativen Stilaltbau** 21 spannende Eigentumswohnungen zum Verkauf angeboten. Der **Alt-Wiener Charme** des Gebäudes lässt sich nicht nur von außen ausmachen, hohe Decken, große Fenster und großzügige Raumaufteilungen sind in dieser Liegenschaft die Norm.

Das Haus befindet sich in tollem Zustand, Personenaufzug bis ins DG ist vorhanden, weiters sind einige Wohnungen in den ruhigen Innenhof orientiert. Die Wohnungen im DG sind jeweils mit Freiflächen ausgestattet.

Die **aufstrebende Gegend** rund um die Schlosstraße lockt mit **Pop-up-Stores, Designateliers** und **ausgefallenen Bars**. Neben den bekanntesten Anziehungspunkten des Bezirks wie den Schlossgärten, der Gloriette, aber auch der Vielzahl an Parks lässt es sich aufgrund der hervorragenden Verkehrsanbindung, der Nähe zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, wie auch auch **einzigartigen Locations** wie dem **Grätzlheuriger** oder der **Orangerie** gleich ums Eck entspannt leben.

### PROJEKT

- 21 Altbauwohnungen mit 1-4 Zimmer
- davon 11 unbefristet vermietete Anleger Wohnungen zu Schnäppchenpreisen
- Wohnflächen zwischen 31m<sup>2</sup> und 149 m<sup>2</sup>

### HIGHLIGHTS

- In **2 Min.** zu **Schloss Schönbrunn, Gloriette, Schlossgarten** sowie **Auer Welsbach Park**.
- Großteils **Echtholz Parkettböden**

- **U4 Schönbrunn** quasi vor der Haustüre (150m)
- Tolle und überdurchschnittliche **Raumhöhen** und **Altbauflair**
- Teilweise **Orientierung** in den **ruhigen Innenhof**
- überdurchschnittliche **Raumhöhe** (ca. 2,80 m)
- **DG Wohnungen** mit **Außenfläche** ausgestattet
- **Theresienbad** gleich ums Eck

## **INFOS ZUR WOHNUNG:**

- **STOCKWERK:** 1.Dachgeschoß mit Lift
- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 77,21 m<sup>2</sup>
- **MÖBLIERT:** Bad und Küche ist möbliert
- **LIFT:** Ja
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1
- **BADEZIMMER:** Wanne, Handwaschbecken
- **WC:** 1x Separat
- **HEIZUNG:** Gasetagenheizung
- **AUSSTATTUNG:** Echtholzparkettboden, Komplettküche, Gegensprechanlage mit Türöffner, Badewanne
- **VERKEHRSANBINDUNG:** U-Bahn-Station U4 „Schönbrunn“ nur ca. 2 Minuten entfernt, Bus 10A & 63A in Gehweite
- **INFRASTRUKTUR:** zahlreiche Geschäfte des täglichen Lebens befinden sich in unmittelbarer Nähe (HOFER, BILLA, SPAR).
- **BAUJAHR: 1996 (Dachgeschoßausbau)**

**KAUFPREIS: 335.000,00 €**

**BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT: 177,58€ inkl. MwSt. (Exklusive Rücklagen)**

## **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. 77,21 m <sup>2</sup> | Nutzungsart:   | Wohnen, Anlage  |
| Terrassenfläche: | ca. 10,9 m <sup>2</sup>  | Beziehbar:     | sofort  |
|                  |                          | Eigentumsform: | Wohnungseigentum  |
| Etage:           | 1. DG                    | Mobiliar:      | Küche, Bad  |
| Zimmer:          | 3                        | Heizung:       | Etagenheizung   |
| Bäder:           | 1                        |                |   |
| WCs:             | 1                        | Lärmpegel:     | durchschnittliche<br>Beeinträchtigung   |
| Abstellräume:    | 1                        | Bauart:        | Altbau  |
| Terrassen:       | 1                        | Zustand:       | gepflegt  |
|                  |                          | Baujahr:       | 1996  |
|                  |                          | Ausrichtung:   | Nordsüden   |
|                  |                          | Energieausweis |   |
|                  |                          | Gültig bis:    | 18.12.2034  |
|                  |                          | HWB:           |  98,3 kWh/m <sup>2</sup> a |
|                  |                          | fGEE:          |  1,55                      |

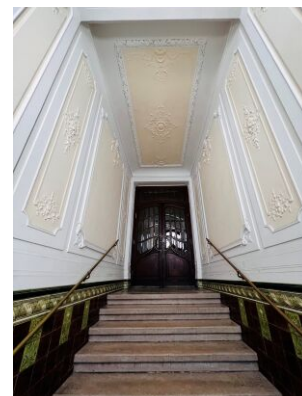
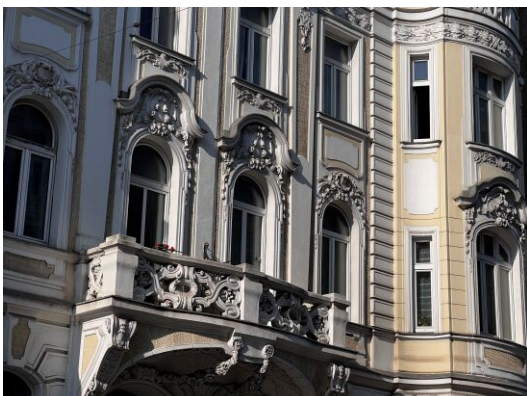
## Ausstattung

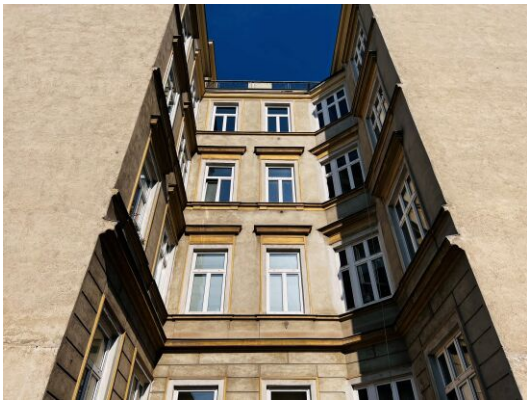
|             |                       |          |   |
|-------------|-----------------------|----------|---|
| Boden:      | Fliesen, Parkett      | Fenster: | Öffenbare Fenster,<br>Doppel- /<br>Mehrfachverglasung,<br>Kunststofffenster |
| Fahrstuhl:  | Personenaufzug        |          |   |
| Befeuerung: | Gas                   | WCs:     | Toilette, Getrennte<br>Toiletten  |
| Balkon:     | Südbalkon / -terrasse | Bad:     | Badewanne   |
| Räume:      | WG geeignet           | Küche:   | Wohnküche / offene<br>Küche   |
|             |                       | Extras:  | U-Bahn-Nähe,<br>Abstellraum   |

## Preisinformationen

|                                |              |                             |  |
|--------------------------------|--------------|-----------------------------|--|
| Kaufpreis:                     | 335.000,00 € | Reparaturrücklage:          | 80.400,00 € per 31.12.2025                 |
| Kaufpreis pro m <sup>2</sup> : | 4.338,82 €   | Grundbucheintragungsgebühr: | 1,1 %                                      |
| Betriebskosten:                | 161,44 €     | Grunderwerbsteuer:          | 3,5 %                                      |
| Umsatzsteuer:                  | 16,14 €      | Vertragserrichtungskosten:  | Vom Abgeber<br>vorgegeben (Engin<br>Deniz) |
| Monatliche Gesamtbelastung:    | 177,58 €     | Provision:                  | 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.          |

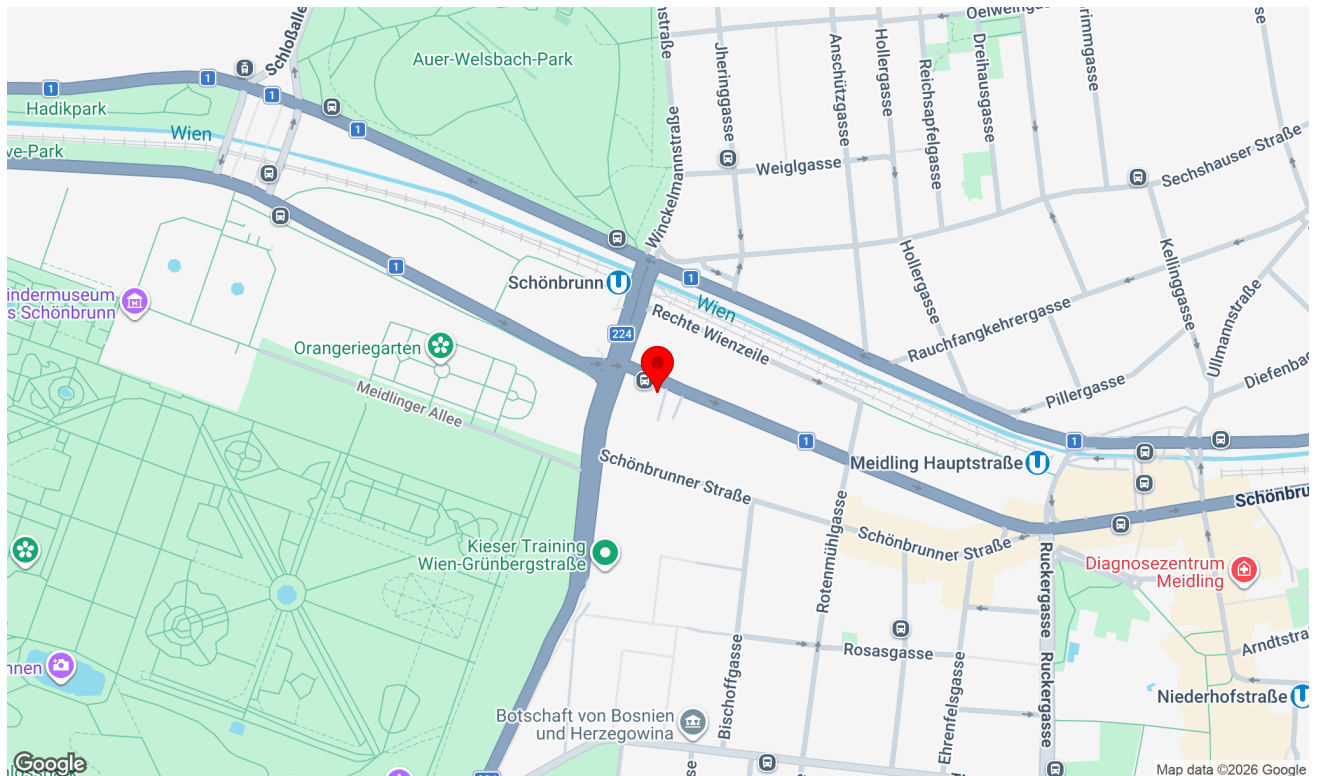
## Weitere Fotos





## Lage

Schönbrunner Schloßstraße 43/DG1, 1120 Wien



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

|             |         |
|-------------|---------|
| Arzt        | 275 m   |
| Apotheke    | 375 m   |
| Klinik      | 400 m   |
| Krankenhaus | 2.050 m |

### Nahversorgung

|                 |       |
|-----------------|-------|
| Supermarkt      | 175 m |
| Bäckerei        | 625 m |
| Einkaufszentrum | 425 m |

### Verkehr

|                   |         |
|-------------------|---------|
| Bus               | 50 m    |
| U-Bahn            | 125 m   |
| Straßenbahn       | 625 m   |
| Bahnhof           | 150 m   |
| Autobahnanschluss | 2.975 m |

### Kinder & Schulen

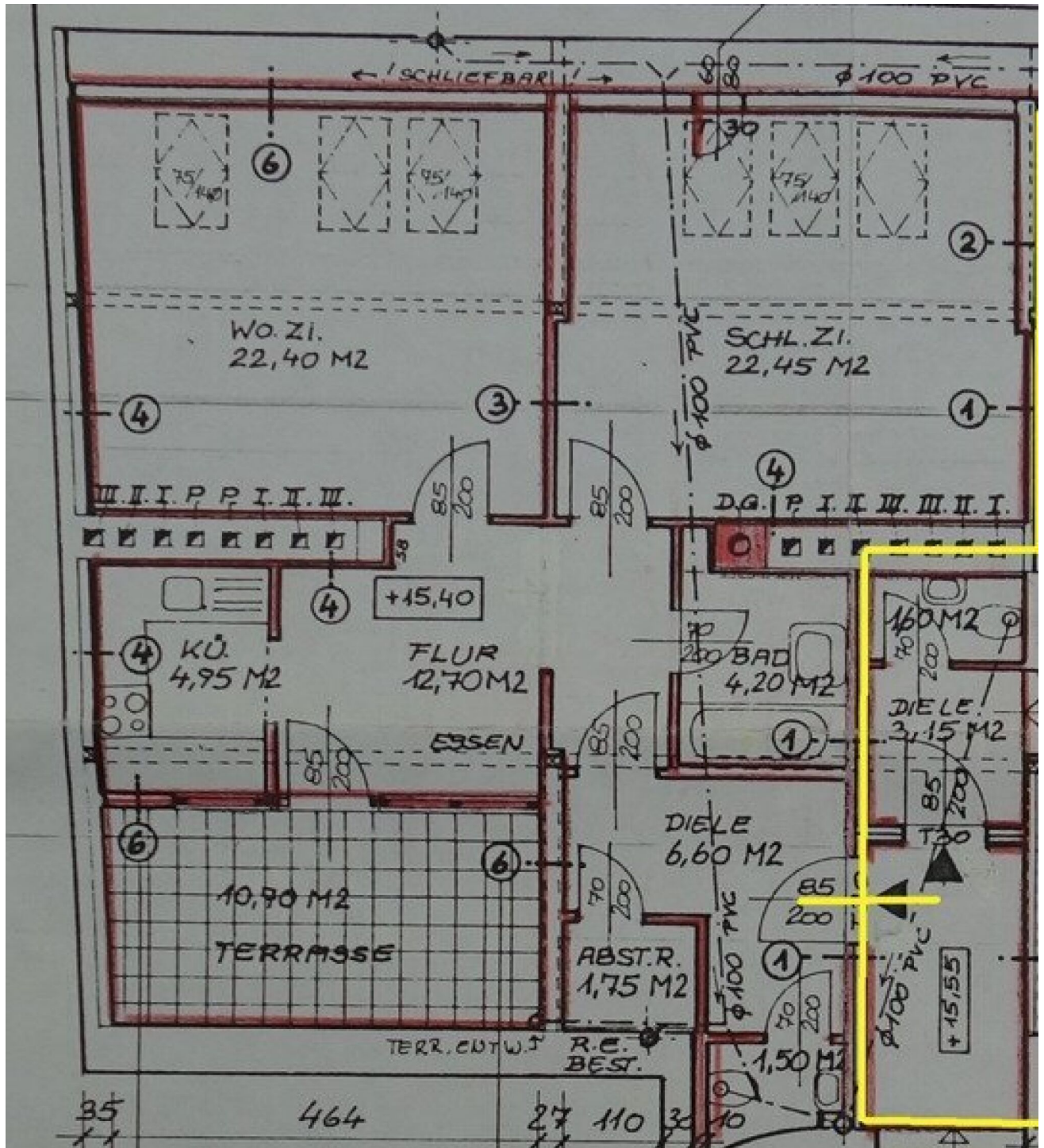
|               |         |
|---------------|---------|
| Schule        | 275 m   |
| Kindergarten  | 325 m   |
| Universität   | 650 m   |
| Höhere Schule | 1.450 m |

### Sonstige

|             |       |
|-------------|-------|
| Geldautomat | 525 m |
| Bank        | 525 m |
| Post        | 275 m |
| Polizei     | 675 m |

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Pläne



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