

1140 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56315

## Prunkvolle 3-Zimmer Wohnung mit großzügiger Terrasse | Gartenblick | Ruheoase | AirBnB Vermietung gestattet | 360° Rundgang Verfügbar



Ihr Ansprechpartner

**Andreas Schmid, B.A.**

Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

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

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

## Prunkvolle 3-Zimmer Wohnung mit großzügiger Terrasse | Gartenblick | Ruheoase | AirBnB Vermietung gestattet | 360° Rundgang Verfügbar



### Lage

Der Bezirk Penzing gehört zu den schönsten Außenbezirken Wiens und hat eine eigenständige Geschichte außerhalb des dicht bebauten innerstädtischen Bereichs.

Die Adresse liegt sehr nahe am Schlosspark Schönbrunn, einem der prominentesten Grünräume Wiens. Gute Möglichkeiten für Freizeit, Spazierengehen, Sport im Freien schaffen eine hohe Wohnqualität und durch weitläufige Grünflächen entsteht ein positives Umfeld für Familie mit dem Bedarf an Ruhe und Naherholung.

Gleichzeitig profitiert man von der U-Bahn-Nähe durch die Stationen Hietzing und Schönbrunn sowie der Straßenbahnlinie 10, 52, 60.

**[» Hier geht's zum 360° Rundgang «](#)**

Nur einen Steinwurf von der ehemaligen **Sommerresidenz der Habsburger** entfernt, auch besser bekannt als „**Schloss Schönbrunn**“, wird eine einmalige Gelegenheit geboten, für sich selbst oder die nächste Generation **Vorsorge zu treffen**. Die **unmittelbare Nähe zur U-Bahn** sowie das **herrschaftliche Ambiente** führten unweigerlich dazu, die Wohnung Touristen zur Verfügung zu stellen.

Die kurzen Wege mit **perfekter öffentlicher Anbindung** erzielten bereits in der Vergangenheit ausgezeichnete Bewertungen und der aktuelle Betreiber hegt und pflegt die Immobilie sowie das gesamte Haus mit Liebe zum Detail und großer Sorgfalt.

### **DIE VISION**

In absehbarer Zukunft steht dem gesamten Grundstück ein „**Make-over**“ bevor, welches nachhaltiger nicht sein könnte.

Es wurde bereits eine testweise **Tiefenbohrung** vorgenommen, um zukünftig die Versorgung der gesamten Anlage via **Erdwärme** zu gewährleisten. Im Zuge dessen wird ein **Neubau in einem Teil des hinteren Grundstücks** entstehen und auch **verfügbare Garagenplätze**, welche über eine **Durchfahrt in der Penzinger Straße** erschlossen werden. **Ein großer Teil des Projektes besteht darin, die Parifizierung des gesamten Bestand- u. Neubauhauses sowie die Begründung von Wohnungseigentum umzusetzen.**

Ein großer Teil des bestehenden Gartens soll erhalten bleiben und es werden Tiefgaragenstellplätze errichtet

Für diese Wohnung wird bei Ankauf eine Eintragung im Grundbuch mit der **Zusage von Wohnungseigentum gem. § 40 Abs. 2 WEG** vorgenommen und der Verkäufer wird die Organisation sowie die Fertigstellung des Vorhabens gewährleisten.

## **DIE WOHNUNG**

Der **Grundriss (wie im Plan ersichtlich)** eignet sich hervorragend für die **touristische Vermietung, aber auch zukünftig für die Eigennutzung.**

Komplett in den Innenhof gerichtet, teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- zentraler Vorraum
- WC mit Handwaschbecken
- Tageslichtbadezimmer mit Waschbecken, Badewanne und Walk-in-Dusche
- großzügiges Schlafzimmer (Lichthof)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Schlafzimmer/Arbeitszimmer (Gartenseitig)
- Wohnküche mit Zugang zur hofseitigen Terrasse

**Die Einbaumöbel für die Küche sowie das Badezimmer sind im Kaufpreis enthalten und alle weiteren Möbel, welche für die touristische Vermietung verwendet werden, können gegen Aufpreis erworben werden.**

**Der Wohnung steht am Grundstück bereits ein Stellplatz im Innenhof zur Verfügung. Dieser wird vorerst um €120/Monat vermietet** und sobald neue Stellplätze geschaffen werden, können diese auch angekauft werden.

**Aktuell als touristisches Apartment gewidmet, kann eine Umwidmung vorgenommen und die Nutzung je nach Verwendungszweck verändert werden.**

Ob Sie die Immobilie direkt bewohnen oder bis zur Fertigstellung des Neubaus kurzfristig bzw. dauerhaft vermietet lassen, steht Ihnen als Konzept frei zur Auswahl.

**Gerne stehe ich Ihnen bei weiterem Interesse für Besichtigungen vor Ort zur Verfügung und hierzu freue ich mich über Ihre Anfrage.**

**Da es sich um einen Privatverkauf handelt und sich die Wohnung in gebrauchtem Zustand befindet, haftet der/die Verkäufer/in weder für einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Nutzbarkeit, einen bestimmten Ertrag noch eine bestimmte Größe des Kaufgegenstandes. Der Verkauf der Wohnung und des Einbaumobiliars erfolgt unter Ausschluss der Gewährleistung. Die Wohnung sowie das Einbaumobiliar werden verkauft wie besichtigt.**

**Einzelne Möbelstücke sind im Kaufpreis nicht enthalten und können in Absprache mit dem Verkäufer gegen Aufpreis erworben werden.**

**Kaufpreis Wohnung:**

EUR 569.000,--

**Vorschreibung Wohnung pro Monat (Parifizierung sowie Rücklage nicht berücksichtigt):**

EUR 189,36 Betriebskosten

EUR 18,94 USt

**EUR 208,30 Gesamt**

**Garagenplatz zur Miete:**

EUR 120,-- / Monat (Betriebskosten werden bei weiterem Interesse je Stellplatz übermittelt)

**Nebenkosten:**

Provision: EUR 17.070,-- exkl. 20% USt. (3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.)



Besuchen Sie auch unsere Homepage [WWW.RIWOG.AT](http://WWW.RIWOG.AT) mit über 1000 aktuellen TOP-Objekten!

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 79,11 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen, Gewerbe, Anlage
Terrassenfläche:	ca. 25 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	nach Vereinbarung
Etage:	EG / Erdgeschoss	Eigentumsform:	Wohnungseigentum geplant
Zimmer:	3	Mobiliar:	Küche, Bad
Bäder:	1	Heizung:	Etagenheizung
WCs:	1	Lagebewertung:	sehr gut
Abstellräume:	1	Lärmpegel:	Ruhelage
Terrassen:	1	Bauart:	Altbau
		Zustand:	gepflegt
		Baujahr:	1900
		Letzte Sanierung:	2019
		Energieausweis	
		Gültig bis:	31.01.2033
		HWB:	 163,7 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	 2,4

## Ausstattung

Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Getrennte Toiletten
Befeuerung:	Gas	Bad:	Bad mit Fenster
Balkon:	Nordbalkon / -terrasse	Stellplatzart:	Parkplatz
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV	Extras:	U-Bahn-Nähe, Abstellraum

## Preisinformationen

Kaufpreis:	569.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m <sup>2</sup> :	6.665,89 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	189,36 €	Provision:	20.484,00 € inkl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	18,94 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	208,30 €		

## Weitere Fotos



Wohnküche



Küche



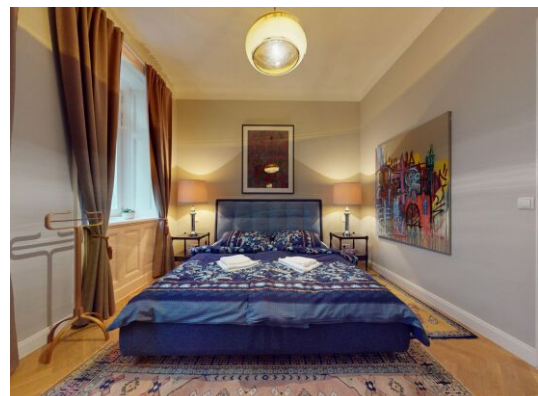
Wohnzimmer



Wohnzimmer



Wohnküche



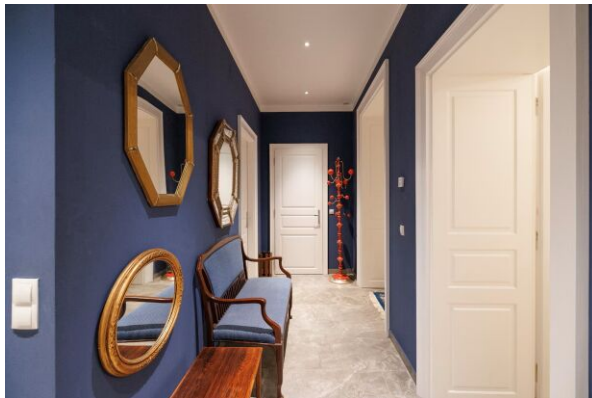
Schlafzimmer



Schlafzimmer



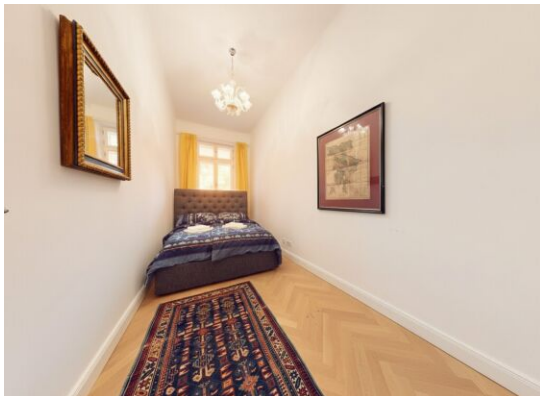
Vorraum



Vorraum



WC



Gästezimmer



Wohnzimmer



Abstellraum



Terrasse



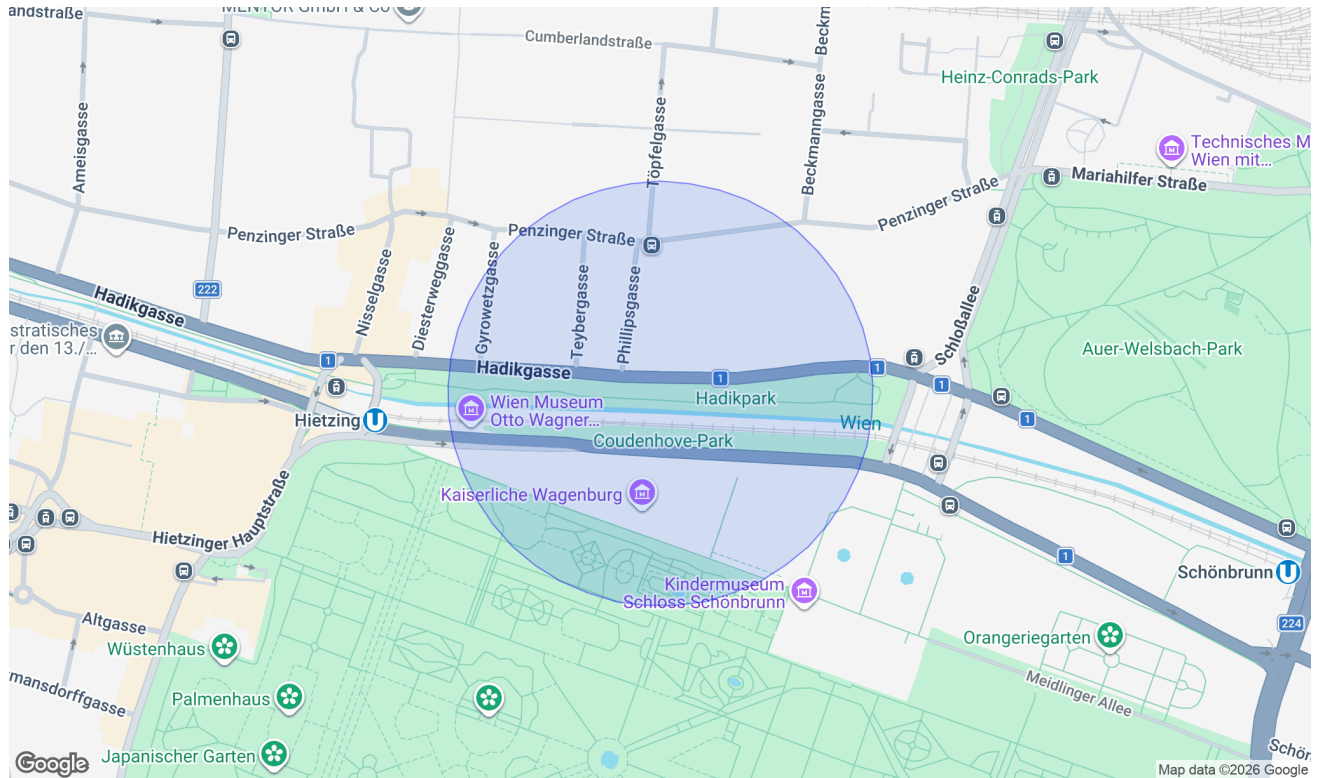
Gemeinschaftsgarten



Außenfassade Gebäude

## Lage

1140 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	1.500 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	500 m
Höhere Schule	2.500 m

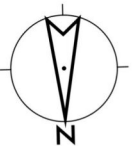
### Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Wohnküche:	32,31m <sup>2</sup>
WC:	1,31m <sup>2</sup>
Bad:	7,15m <sup>2</sup>
Z1:	15,22m <sup>2</sup>
Z2:	10,52m <sup>2</sup>
AR:	2,81m <sup>2</sup>
VR:	9,79m <sup>2</sup>

W/NFL.gesamt: 79,11m<sup>2</sup>  
Terrasse/Loggia: 25,00m<sup>2</sup>

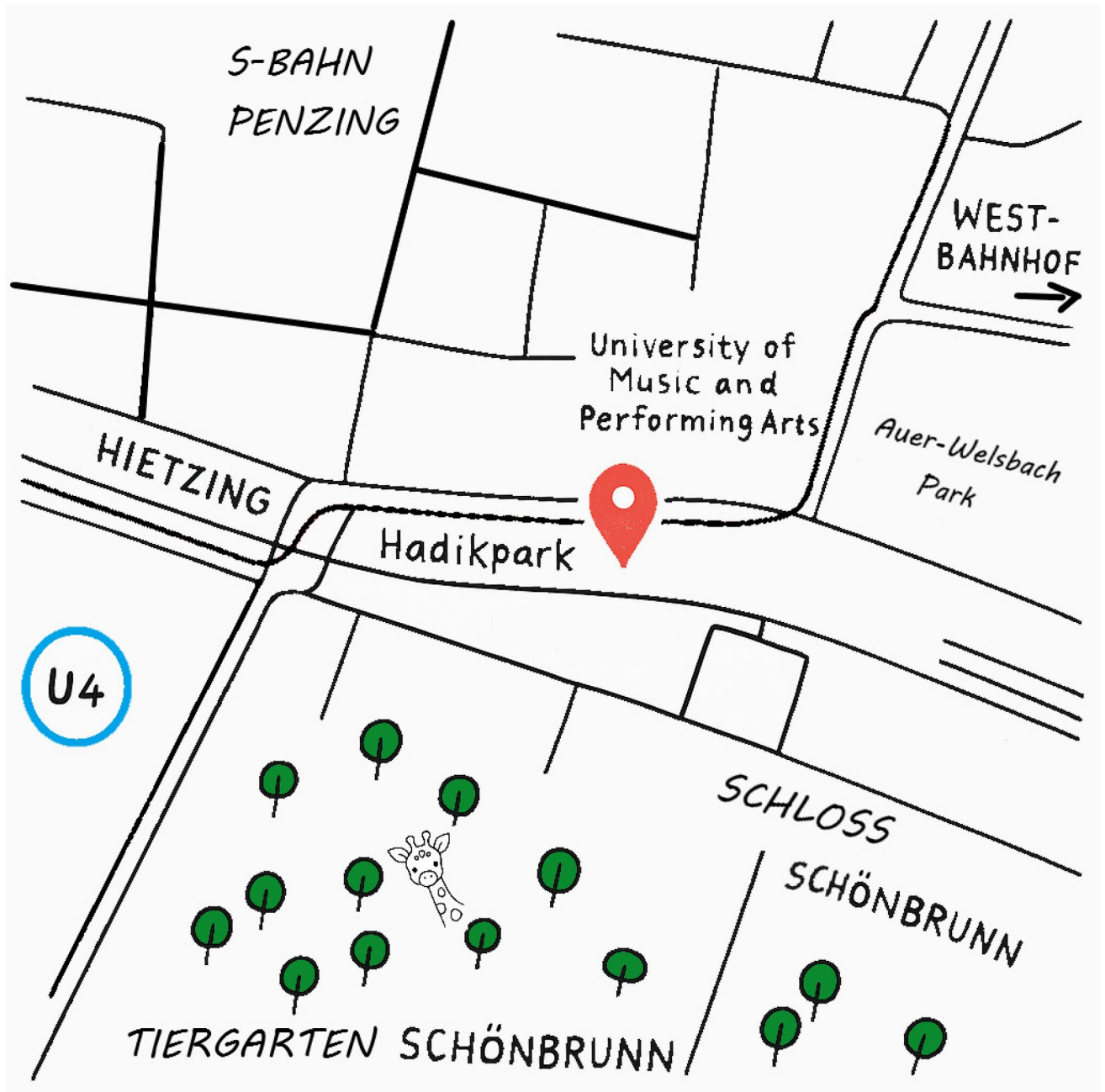


Planstand: 14.04.2021



### gewerblich gewidmetes Apartment - Top 5 - Erdgeschoss

Unverbindliche Plankopie: Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestand des Lieferumfangs und dient nur als Einrichtungsanschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Die Größen sind circa-Angaben, entnommen aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Druck- und Satzfehler sowie Irrtümer und baulich gedungte Änderungen vorbehalten.



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