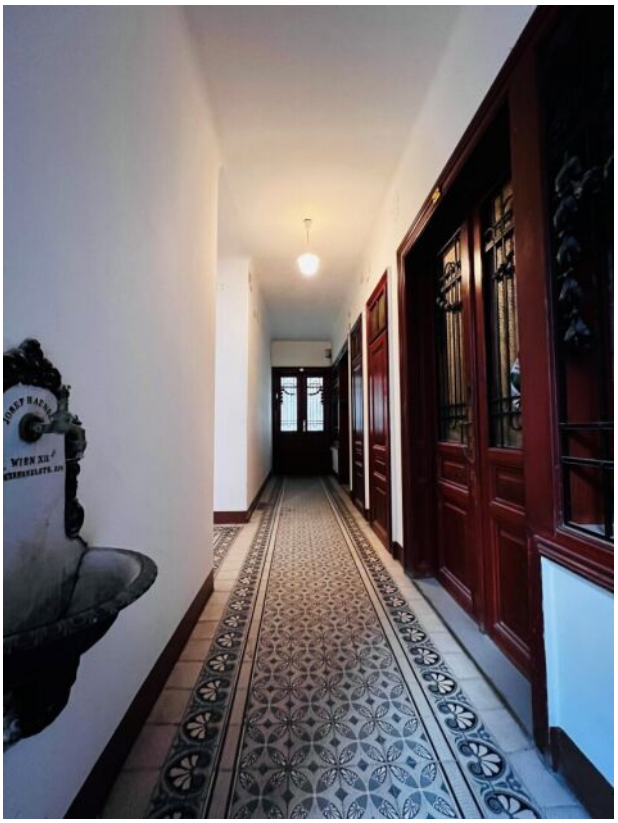
Schönbrunner Schloßstraße 43/9-10, 1120 Wien | Wohnung | Objektnummer: 56396

Unbefristet vermieteter Stil-Altbau 1.Min zum Schloß Schönbrunn | 100m zur U4



Ihr Ansprechpartner

Andreas Schmid, B.A.

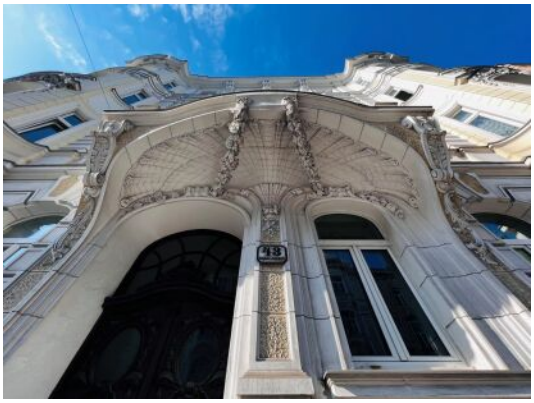
Immobilienmakler

+43 1 / 512 88 89 - 23

andreas.schmid@riwog.at

www.riwog.at

Unbefristet vermieteter Stil-Altbau 1.Min zum Schloß Schönbrunn | 100m 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 Schlossstraße 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 31m² und 149 m²

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:

- **UNBEFRISTET VERMIETET**: 120,15€ Hauptmietzins zzgl. 167,73€ Betriebskosten sowie USt. somit **316,67€ Gesamtmiete** (Stand 01.04.2025)
- **STOCKWERK**: 2. Etage mit Lift
- **WOHNFLÄCHE:** Ca. 80,64m²
- **LIFT:** Ja
- **TV/INTERNET:** z.B. MAGENTA / A1
- **HEIZUNG:** Gasetagenheizung
- **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).
- **Geburtsjahr des Mieters: Unbekannt**

KAUFPREIS: 161.280,00 €

Höhe der Miete p.M.: 120,15€

BETRIEBSKOSTEN INKL. LIFT: 167,73€ zzgl. 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. Die Beispielbilder der benachbarten

Wohnungen dienen zur Gesamtübersicht der Liegenschaften und sollen keine Beispiele für den Zustand der jeweiligen unbefristet vermieteten Wohnung darstellen.

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. 80,64 m²
Etage:	2. Etage
Zimmer:	3
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	sofort
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Ausrichtung:	Südwesten
Energieausweis:	
Gültig bis:	18.12.2034
HWB:	D 98,3 kWh/m²a
fGEE:	C 1,55

Ausstattung

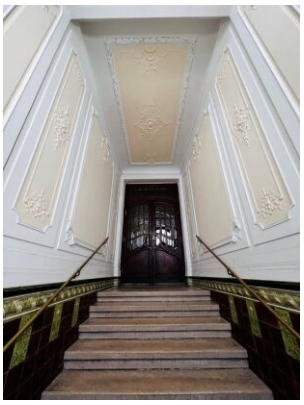
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas
Fenster:	Kunststofffenster
Extras:	U-Bahn-Nähe

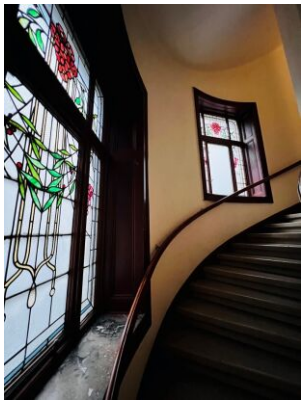
Preisinformationen

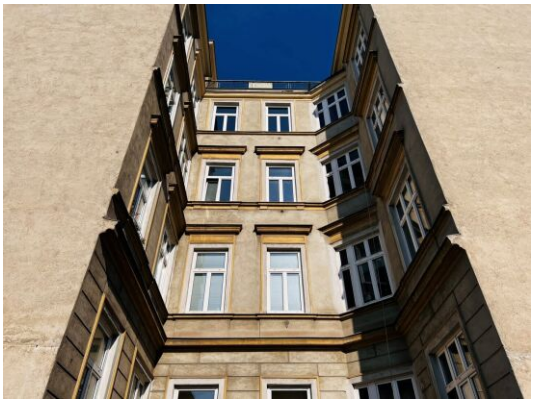
Kaufpreis:	161.280,00 €
Betriebskosten:	137,09 €
Liftkosten:	30,64 €
Umsatzsteuer:	16,77 €
Monatliche Gesamtbelastung:	184,50 €

Reparaturrücklage:	65.500,00 € per 31.12.2023
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Christian Eber
Provision:	5.806,08 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos







RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien

Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at

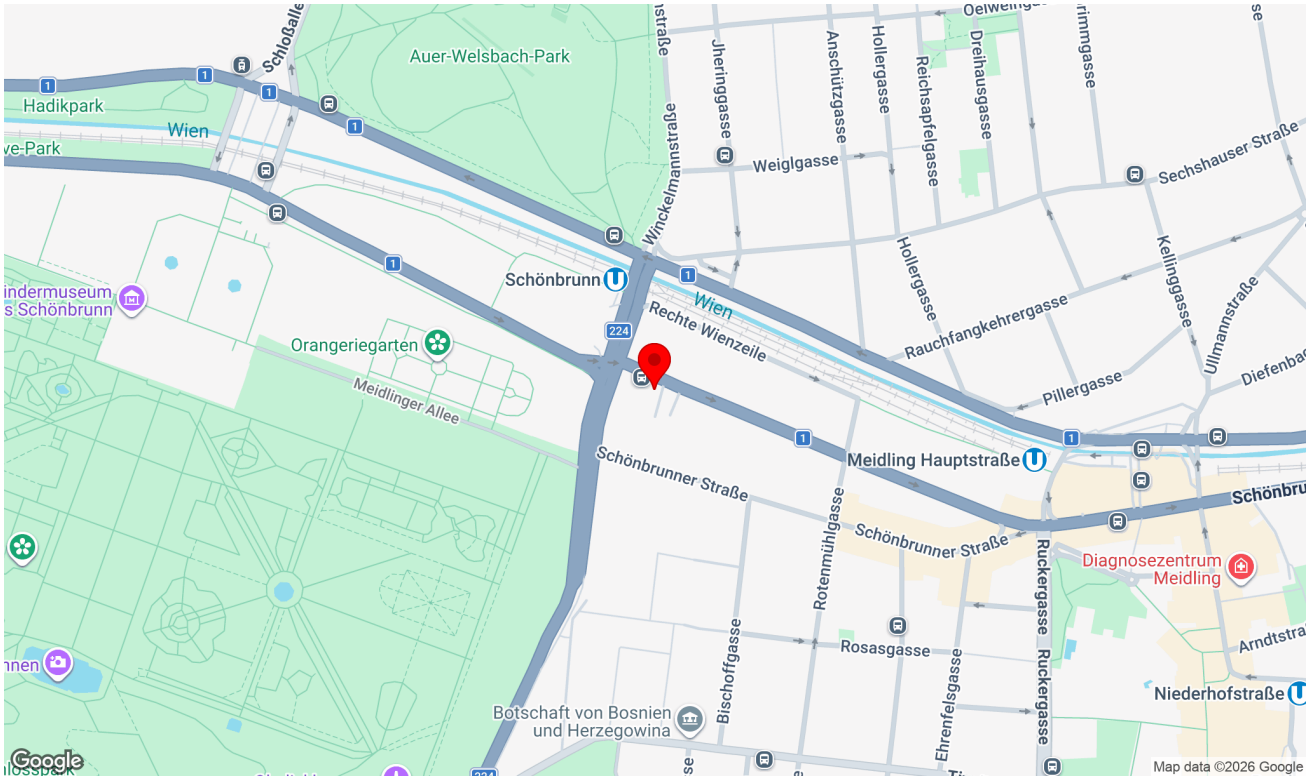
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048

FN: 318868 z
HG Wien

IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

Lage

Schönbrunner Schloßstraße 43/9-10, 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

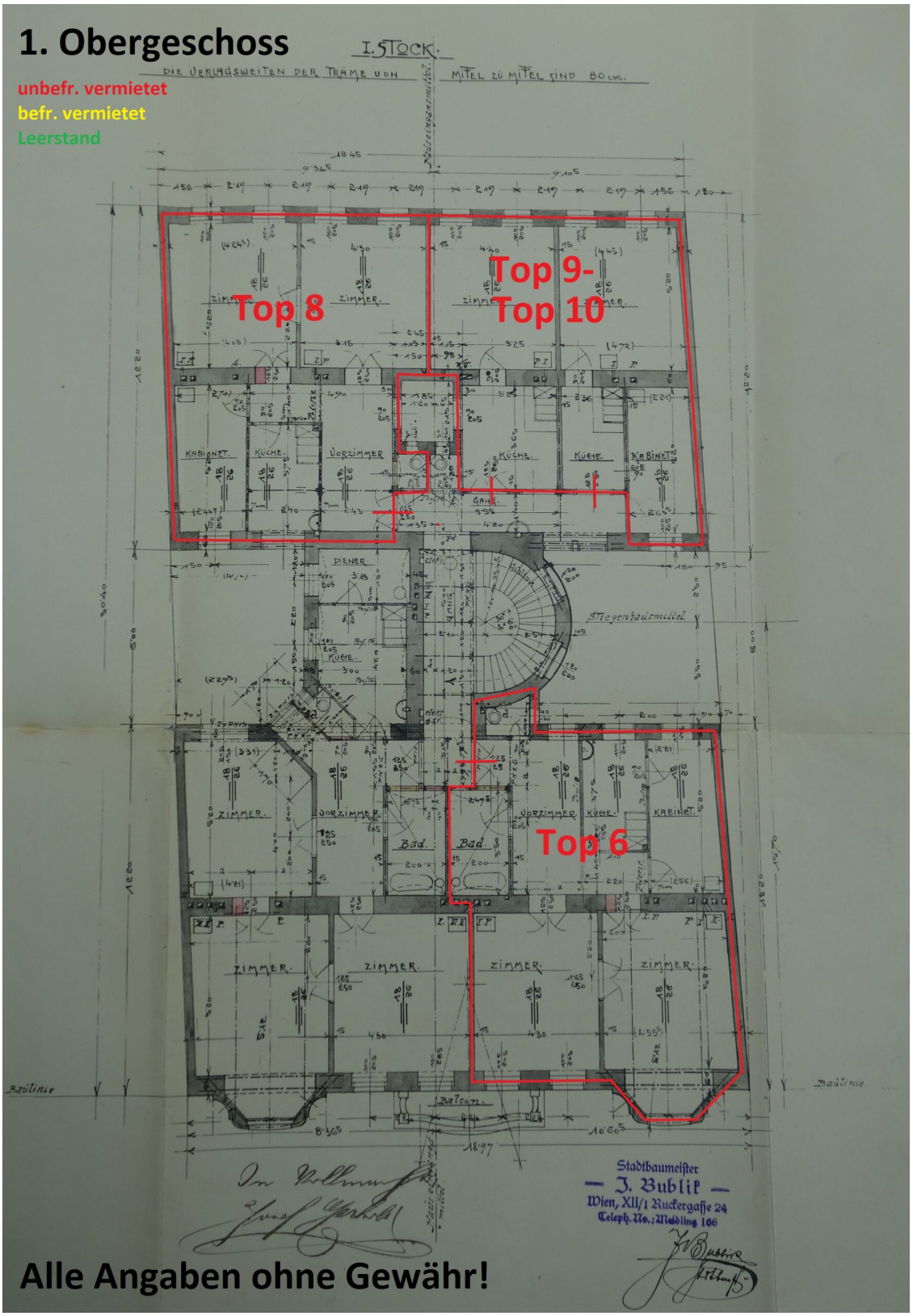
Schule	275 m
Kindergarten	325 m
Universität	650 m
Höhere Schule	1.450 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


1. Obergeschoss
I. STOCK.
unbefr. vermietet
befr. vermietet
Leerstand
Top 8
Top 9-
Top 10
Top 6
Alle Angaben ohne Gewähr!

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