

Schönbrunner Schloßstraße, 1120 Wien, Meidling | Wohnung | Objektnummer: 57043

STILALTBAU MIT BALKON | | HOHE DECKEN | KOMPLETTKÜCHE | KLIMA VORBEREITUNG | SOFORT BEZIEHBAR | NÄHE U4 MEIDLING HAUPTSTRASSE



Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

STILALTBAU MIT BALKON | | HOHE DECKEN |
KOMPLETTKÜCHE | KLIMA VORBEREITUNG | SOFORT
BEZIEHBAR | NÄHE U4 MEIDLING HAUPTSTRASSE



Lage

Nähe U4 Meidling Hauptstraße / Schloss Schönbrunn

In unmittelbarer Nähe einer der bekanntesten Sehenswürdigkeiten Wiens dem **Schlosses Schönbrunn** und seinen angrenzenden **Parks und Gärten** befindet sich in einem wunderschönen und **imposanten Stilaltbau** diese **Traumwohnung**. Der **Alt-Wiener Charme** des Gebäudes lässt sich nicht nur von außen, sondern auch im Inneren ausmachen.

Hohe Decken, große Fenster und eine **großzügige Raumaufteilung** mit einem **hofseitigem Balkon** in Verbindung mit einer **sehr guten Ausstattung** mit gekalktem **Fischgrätparkett**, **Feinsteinzeug in Terrazzooptik**, **Fenster im Bad** und WC, **Klimavorbereitung im Wohnzimmer**, **Videogegegensprechanlage** und einer **Einbaküche** mit allen Geräten lassen das Herz jedes **Altbauliebhabers** höher Schlagen.

Ein von außen begehbare **Fahrradraum** und ein eigenes **Kellerabteil** sind ebenfalls vorhanden.

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 und die Freizeit genießen.

Die Lage bietet eine sehr gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die U-Bahn Haltestelle **U4 Meidling Hauptstraße** Sie innerhalb von nur **5 Gehminuten**.

Die **Bushaltestelle Rotenmühlgasse** mit den **Linien 10A, 63A, N60** befindet sich gleich gegenüber der

Liegenschaft.

INFOS ZUR WOHNUNG: Die Bilder der Möblierung (außer Küche) sind KI-BEARBEITET und dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag.

- **STOCKWERK:** 2. Stock mit Lift (ab Hochparterre)
- **BEZIEHBAR:** ab sofort
- **WOHNFLÄCHE:** ca. 79,08 m²
- **BALKON:** ca. 4,67 m²
- **ZIMMER:** 3
- **HEIZUNG:** Hauszentralheizung - Gas
- **BAUJAHR:** ca. 1900

HIGHLIGHTS

- In 7-10 Min. zu Schloss Schönbrunn, Gloriette, Schlossgarten sowie Auer Welsbach Park
- **U4 Meidling Hauptstraße** quasi vor der Haustüre (350m)
- Tolle **Raumhöhen** und typischer **Altbauflair**
- **Fischgrätparkett, Kasettentüren, große Fenster**
- **Klima-Vorbereitung** und **Einbauküche**
- **Balkon** im Innenhof
- Bad mit Fenster und Badewanne
- **Sehr gepflegter Zustand** und bezugsfertig
- **Personenaufzug** und Kellerabteil
- **Fahrradabstellraum** im Gebäude
- Wertanlage im repräsentativen Stilaltbau

KAUFPREIS: € 480.000,-

BETRIEBSKOSTEN INKL. Lift/Rücklage/Wasser/Heizung: € 514,97

PROVISION 3% zzgl. 20% Ust. vom Kaufpreis

Vertragserrichter: Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: Dr. Gouhaneh (1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt zzgl. Barauslagen)

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 schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (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.

In Entsprechung des KschG wird auf eine Doppelmaklertätigkeit und auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis hingewiesen.

Besuchen Sie auch unsere Homepage WWW.RIWOG.AT mit weiteren aktuellen TOP-Objekten! RIWOG - Real Estate Management GmbH Börsegasse 12, 1010 Wien. www.riwog.at

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. 79,08 m ²	Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Nutzfläche:	ca. 83,75 m ²	Beziehbar:	ab sofort/nach
Kellerfläche:	ca. 2 m ²		Vereinbarung
Balkonfläche:	ca. 4,67 m ²	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Mobiliar:	Küche
		Heizung:	Zentralheizung
Etage:	2. Etage		
Zimmer:	3	Lagebewertung:	sehr gut
Bäder:	1	Bauart:	Altbau
WCs:	1	Zustand:	gepflegt
Abstellräume:	1	Baujahr:	1900
Keller:	1	Ausrichtung:	Südwesten
Balkone:	1	Letzte Sanierung:	2021
		Energieausweis:	
		Gültig bis:	05.12.2031
		HWB:	 77,3 kWh/m ² a
		fGEE:	 1,33

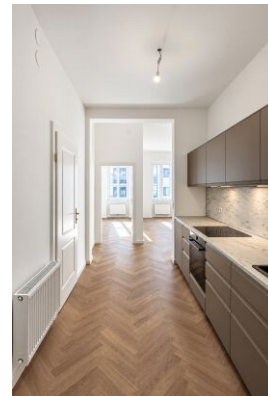
Ausstattung

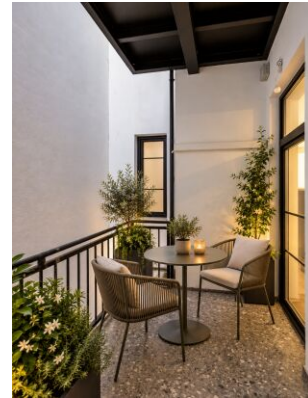
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Bad mit Fenster, Badewanne
Befeuerung:	Gas	Küche:	Einbauküche
Balkon:	Ostbalkon / -terrasse	Extras:	U-Bahn-Nähe, Fahrradraum, Abstellraum
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster		

Preisinformationen

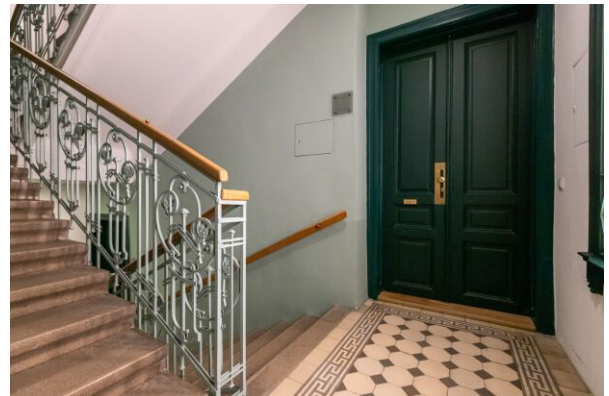
Kaufpreis:	480.000,00 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Kaufpreis pro m²:	5.731,34 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Betriebskosten:	174,02 €	Vertragsserrichtungskosten:	Herr Dr. Gouhaneh, Kosten: 1,5% zzgl. Ust und Barauslagen vom Kaufpreis, zzgl. 0,3% bei Finanzierung / gru ndverkehrsbehördlich er Genehmigung
Heizkosten:	135,74 €		
Reparaturrücklage:	98,18 €		
Sonstiges:	25,10 €		
Liftkosten:	31,70 €		
Umsatzsteuer:	50,23 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Monatliche Gesamtbelastung:	514,97 €		

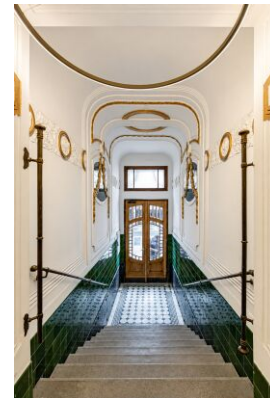
Weitere Fotos





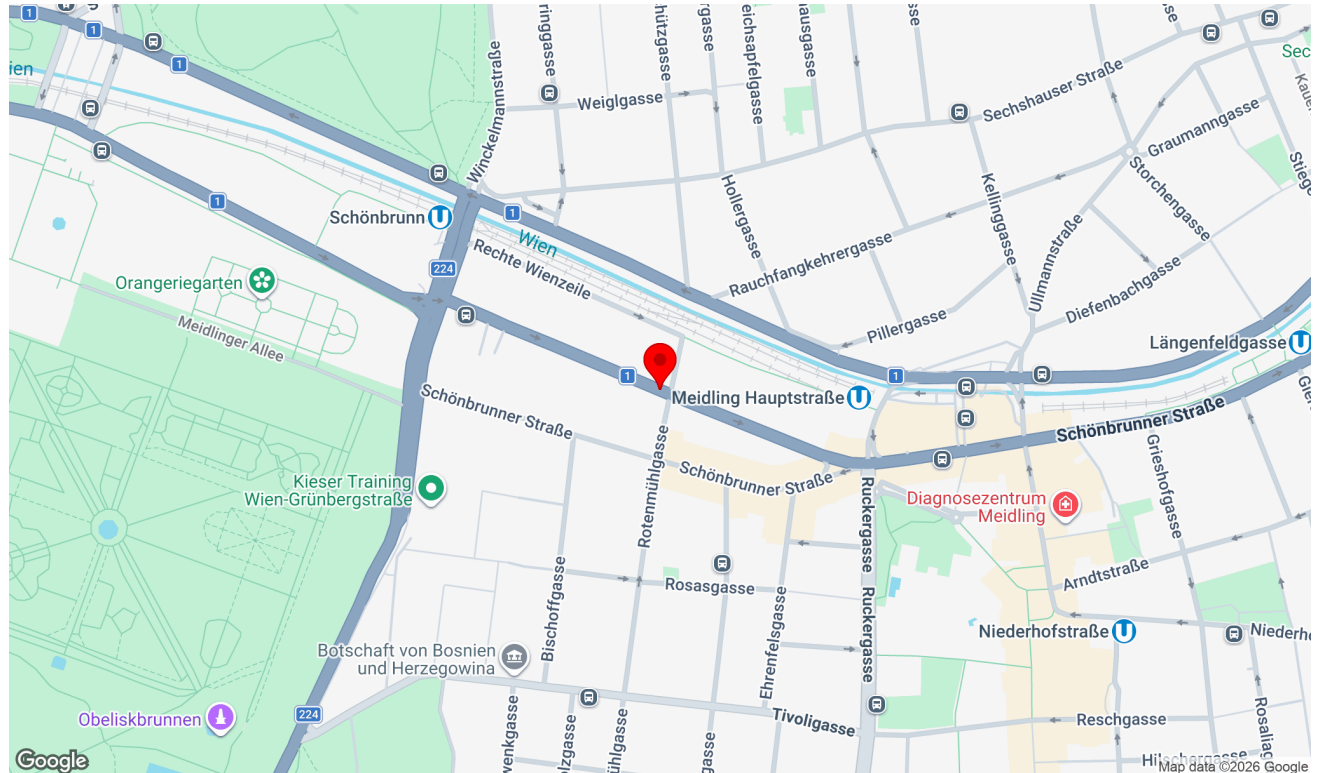






Lage

Schönbrunner Schloßstraße, 1120 Wien, Meidling



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	250 m
Apotheke	500 m
Klinik	250 m
Krankenhaus	2.000 m

Nahversorgung

Supermarkt	250 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	250 m

Verkehr

Bus	250 m
U-Bahn	250 m
Straßenbahn	750 m
Bahnhof	250 m
Autobahnanschluss	3.000 m

Kinder & Schulen

Schule	250 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.250 m

Sonstige

Geldautomat	250 m
Bank	250 m
Post	250 m
Polizei	500 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne

TOP 7 2. O G

Planstand 22.07.2020

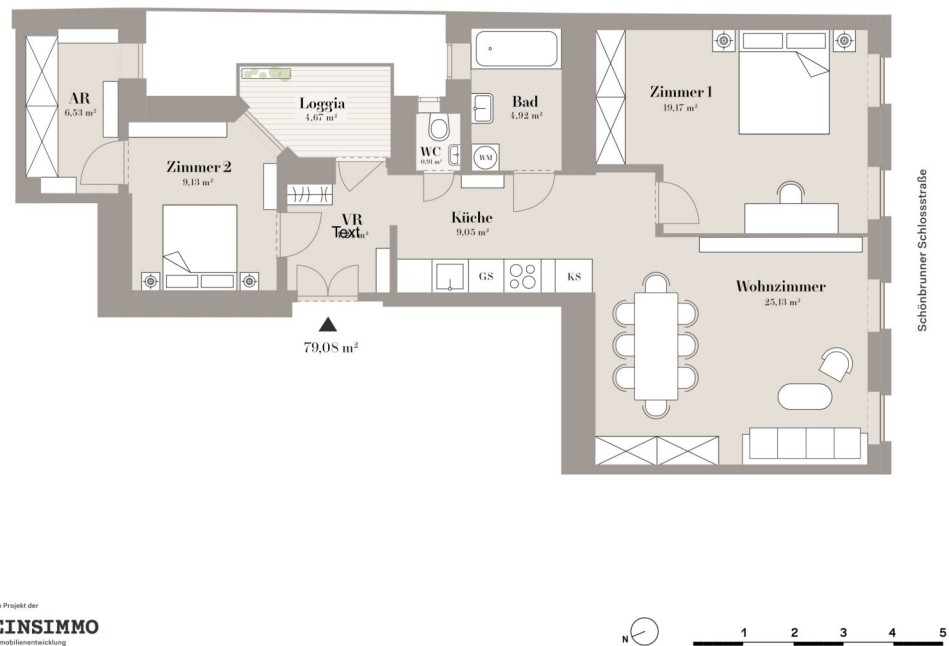
Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag. Alle dargestellten Gegenstände haben symbolhaften Charakter. Irrtümer und Fehler vorbehalten.



SCHÖNBRUNNER SCHLOSSSTRASSE

Ein Projekt der
EINSIMMO
Immobilienentwicklung

SCHÖNSCHLOSS 22



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