Schönbrunner Schloßstraße 43/4, 1120 Wien | Wohnung | Objektnummer: 57046

MINI SANIERUNGSHIT | NÄHE SCHLOSS SCHÖNBRUNN UND U4 | VIEL POTENZIAL | INNENHOFLAGE

Ihr Ansprechpartner

Enrico Gratian Adel

Teamleiter | Immobilienmakler

+43 660 / 55 44 582

enrico.adel@riwog.at

www.riwog.at

MINI SANIERUNGSHIT | NÄHE SCHLOSS SCHÖNBRUNN UND U4 | VIEL POTENZIAL | INNENHOFLAGE

Lage

Schloss Schönbrunn (U4) / Auer Welsbach Park

In unmittelbarer Nähe einer der bekanntesten Sehenswürdigkeiten Wiens dem **Schlosses Schönbrunn** und seinen angrenzenden **Parks und Gärten** befindet sich dieser wunderschönen **repräsentative Stilaltbau**. 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. Ein **Personenaufzug und Fahradabstellplätze** im Innenhof sowie **Kellerabteile** sind ebenfalls vorhanden. Zum Verkauf stehen nur noch wenige Wohnungen und ein großes Lager mit Garten im Souterrain.

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.

HIGHLIGHTS

- In **2 Min**. zu **Schloss Schönbrunn, Gloriette, Schlossgarten sowie Auer Welsbach Park**
- **U4 Schönbrunn** quasi vor der Haustüre (150m)
- Tolle und überdurchschnittliche **Raumhöhen** und **Altbauflair**
- **Theresienbad** gleich ums Eck
- Reich verzierte **Stilfassade**
- **Personenaufzug**
- **Fahrradabstellfläche** im Innenhof
- Wertanlage im representativen Stilaltbau mit Charakter
- Vorsorgewohnungen für die Zukunft

Zum Verkauf gelangt eine entzückende 1 Zimmer-Wohnung mit viel Potential. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre mit Fenster zum begrünten Innenhof, hat eine Duschmöglichkeit und Kochgelegenheit im Vorraum sowie ein separates Gang WC. Eine tolle Möglichkeite die Wohnung komplett nach Ihren Vorstellungen zu gestalten und Ihren Bedürfnissen anzupassen. Ein Gasanschluss und Stromzähler sind in der Wohnung vorhanden und sind 2-Fach verglaste Kunststofffenster verbaut. Warmwasser erfolgt mittels Elektroboiler eine Heizung ist aktuell nicht vorhanden.

INFOS ZUR WOHNUNG: Die Fotos sind KI-Bearbeitet da die noch vorhandene Teilmöblierung optisch entfernt wurde.

- **STOCKWERK**: Hochparterre
- **WOHNNUTZFLÄCHE:** ca. 33,37 m² (inkl.Gang WC)
- **GANG WC:** links von der Eingangstüre ca. 1,12 m²
- **LIFT:** Ja ab Hochparterre (die Wohnungen im Hochparterre sind von den Lift-Betriebskosten befreit)
- **ZUSTAND:** sanierungsbedürftig

Kaufpreis € 122.550,-

BETRIEBSKOSTEN INKL. RÜCKLAGE: voraussichtlich ca. € 105,62

PROVISION 3% zzgl. 20% Ust. vom Kaufpreis

Vertragserrichter: Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: Mag. Christian Eber, MBL (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.

RIWOG

Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 33,37 m²
Kellerfläche:	ca. 5,25 m²
Etage:	EG / Hochparterre
Zimmer:	1
WCs:	1
Keller:	1

Nutzungsart:	Wohnen, Anlage
Beziehbar:	nach Vereinbarung
Eigentumsform:	Wohnungseigentum
Lagebewertung:	gut
Lärmpegel:	durchschnittliche Beeinträchtigung
Bauart:	Altbau
Zustand:	gepflegt
Baujahr:	1907
Ausrichtung:	Süden
Energieausweis:	
Gültig bis:	18.12.2034
HWB:	D 143,3 kWh/m²a
fGEE:	D 2,49

Ausstattung

Boden:	Laminat
Fahrstuhl:	Personenaufzug
Befeuerung:	Gas

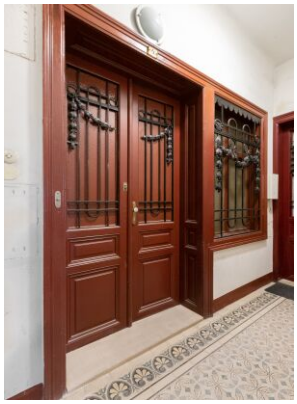
Fenster:	Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster
WCs:	Toilette
Extras:	U-Bahn-Nähe

Preisinformationen

Kaufpreis:	122.550,00 €
Kaufpreis pro m²:	3.672,46 €

Reparaturrücklage:	80.400,00 € per 30.09.2025
Nettoertrag (jährlich):	3.390,84 €
Rendite:	2,03 %
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Vertragserrichtungskosten:	Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: Mag. Christian Eber, MBL (1,5% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt zzgl. Barauslagen)
Provision:	4.411,80 € inkl. 20% USt.

Weitere Fotos

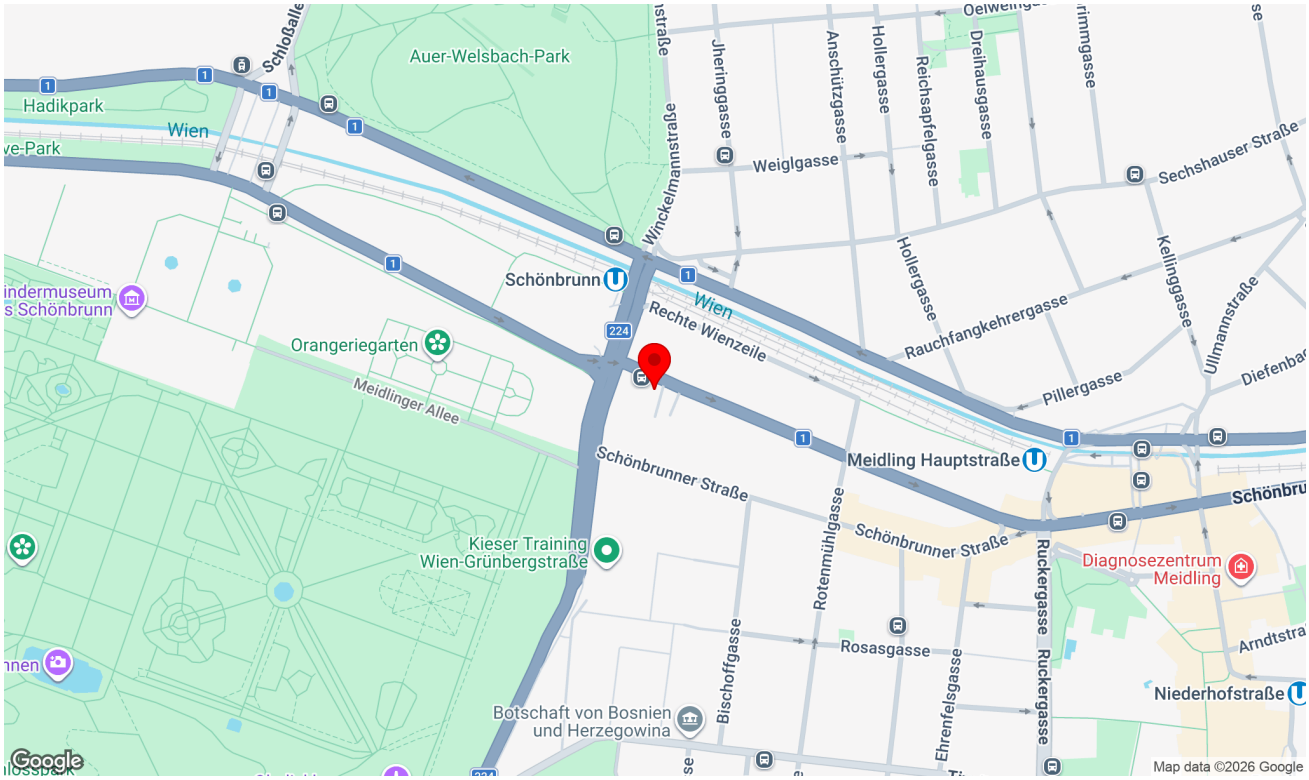


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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 43/4, 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

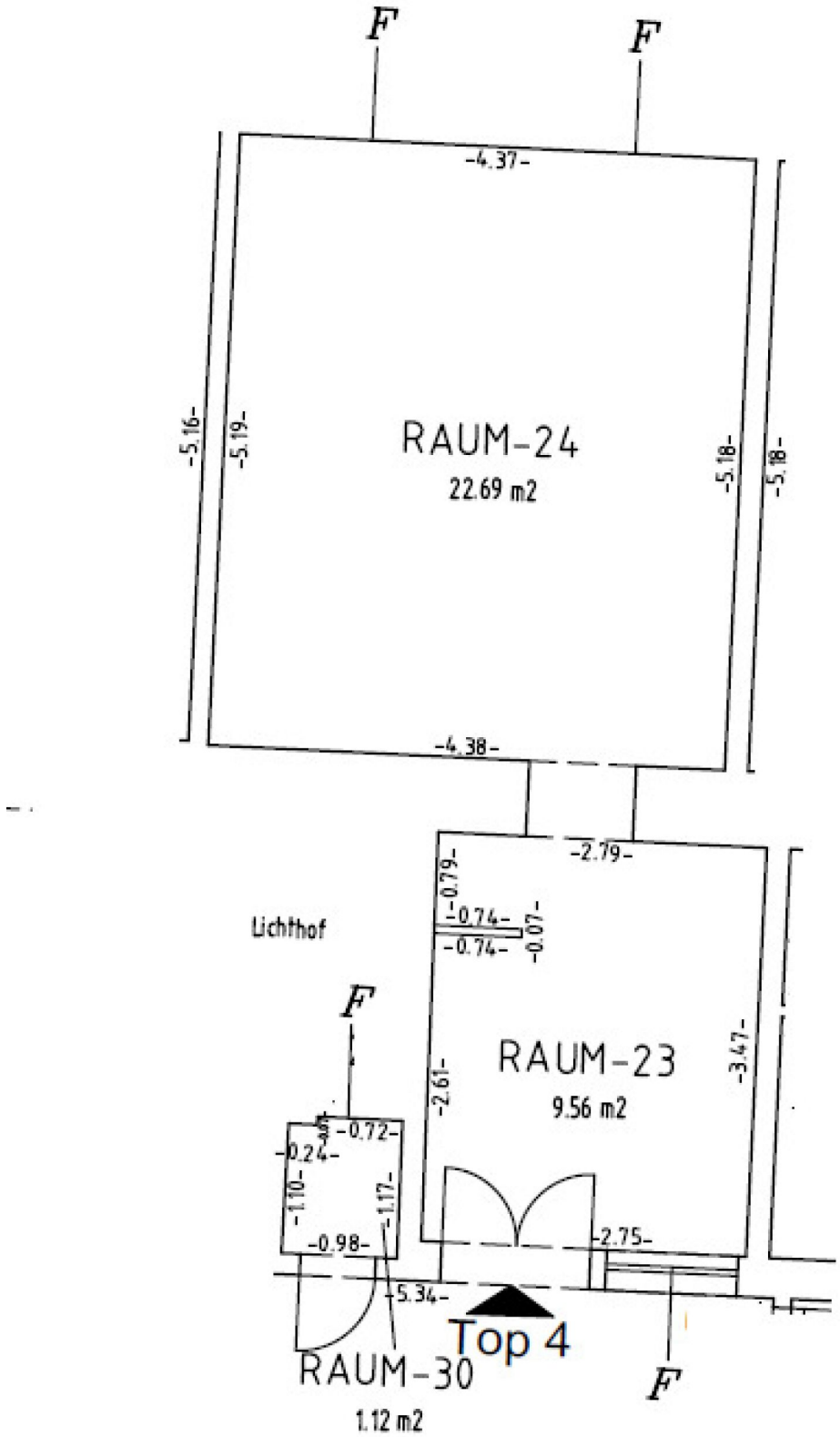
Schule	275 m
Kindergarten	325 m
Universität	650 m
Höhere Schule	1.450 m

Sonstige

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Pläne


F
F
-4.37-
-5.16-
-5.19-
RAUM-24
22.69 m2
-5.18-
-5.18-
-4.38-
-2.79-
-0.79-
-0.74-
-0.74-
-0.07-
Lichthof
F
RAUM-23
9.56 m2
-2.61-
-3.47-
-0.72-
-0.24-
-1.10-
-1.17-
-0.98-
-2.75-
-5.34-
Top 4
RAUM-30
1.12 m2
F

RIWOG

Verkaufspreisliste - 1120 Wien, Schönbrunner Schloßstraße 43

Geschoß	Top	WNF	Zimmer	Mietertrag pro Monat	Mietertrag pro Jahr	Kp-Rendite	Status	Balkon/Terrasse 50%	Garten 15%	m²-Preis	Kaufpreis	Verfügbarkeit
Sout	Lager	155,50 m²	6				bestandsfrei		89,28 m²	€ 800,00	€ 124 400,00	verfügbar
HP	1	94,60 m²	3	€ 243,09	€ 2 917,08	1,59%	unbefristet vermietet			€ 1 934,04	€ 182 960,00	verfügbar
HP	2											verkauft
HP	3	82,31 m²	3	€ 282,57	€ 3 390,84	2,03%	unbefristet vermietet			€ 2 031,34	€ 167 200,00	verfügbar
HP	4	32,25 m²	1				bestandsfrei			€ 3 800,00	€ 122 550,00	verfügbar
HP	5	45,48 m²	2	€ 69,08	€ 828,96	0,90%	unbefristet vermietet			€ 2 025,07	€ 92 100,00	verfügbar
1. OG	6	93,44 m²	3	€ 322,59	€ 3 871,08	1,93%	unbefristet vermietet	1,75 m²		€ 2 149,83	€ 200 880,00	verfügbar
1. OG	8	82,35 m²	3	€ 322,71	€ 3 872,52	2,32%	unbefristet vermietet			€ 2 030,36	€ 167 200,00	verfügbar
1. OG	9-10	77,23 m²	3	€ 120,96	€ 1 451,52	0,90%	unbefristet vermietet			€ 2 088,31	€ 161 280,00	verfügbar
2. OG	11											verkauft
2. OG	12A											verkauft
2. OG	12B											verkauft
2. OG	14-16											verkauft
3. OG	17	94,83 m²	3	€ 607,84	€ 7 249,08	3,32%	unbefristet vermietet			€ 2 299,82	€ 218 092,00	verfügbar
3. OG	18											verkauft
3. OG	20											verkauft
3. OG	21-22	75,71 m²	3	€ 183,41	€ 2 200,92	1,35%	unbefristet vermietet			€ 2 160,61	€ 163 580,00	verfügbar
DG	DG1	77,15 m²	3				bestandsfrei	8,34 m²		€ 4 342,19	€ 335 000,00	verfügbar

RIWOG

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

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