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 |

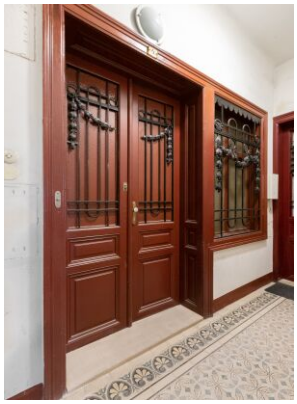
| | |
|---|---|
| Fenster: | Doppel- / Mehrfachverglasung, Kunststofffenster |
| WCs: | Toilette |
| Extras: | U-Bahn-Nähe |

## 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

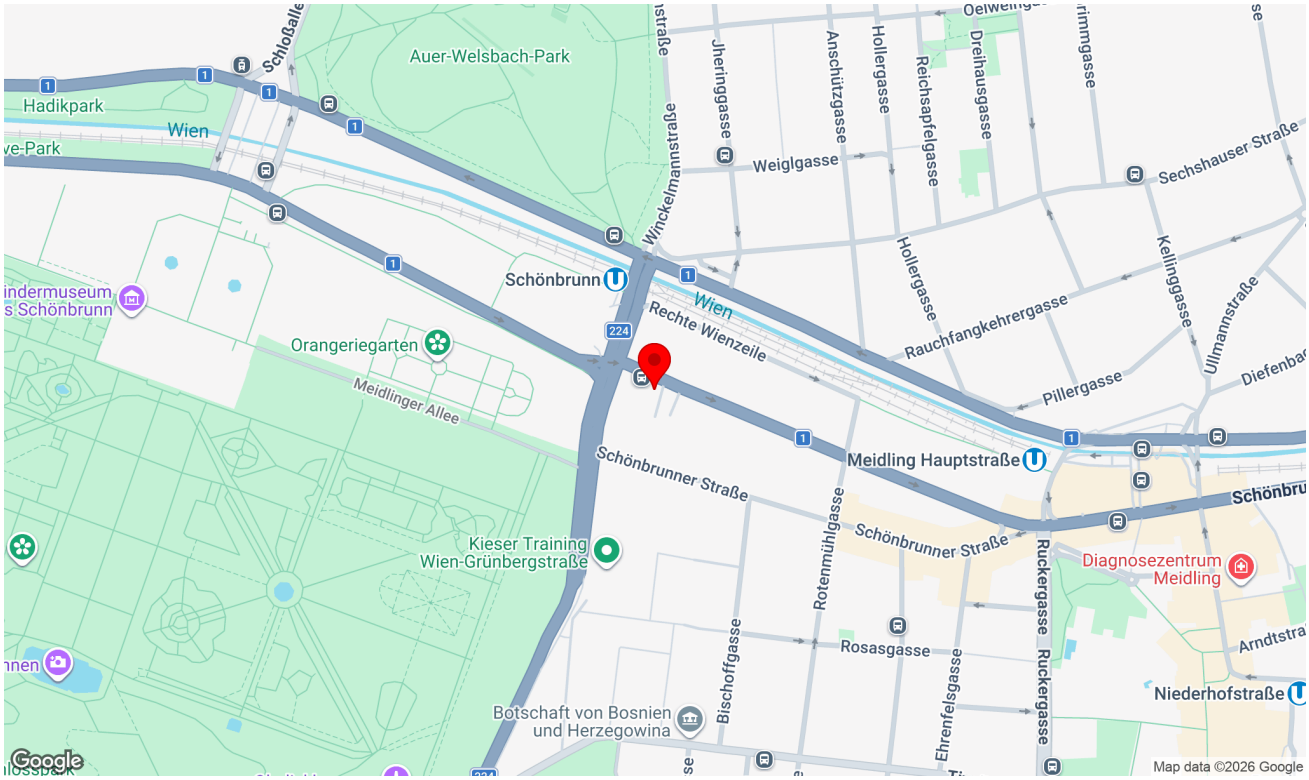


RIWOG Real Estate Management GmbH
Börsegasse 12, 1010 Wien
Mail: office@riwog.at
Web: www.riwog.at
Tel.: +43 1 512 88 89
UID: ATU 64547048
FN: 318868 z
HG Wien
IBAN: AT09 2011 1842 6407 7900
BIC: GIBAATWWXXX

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

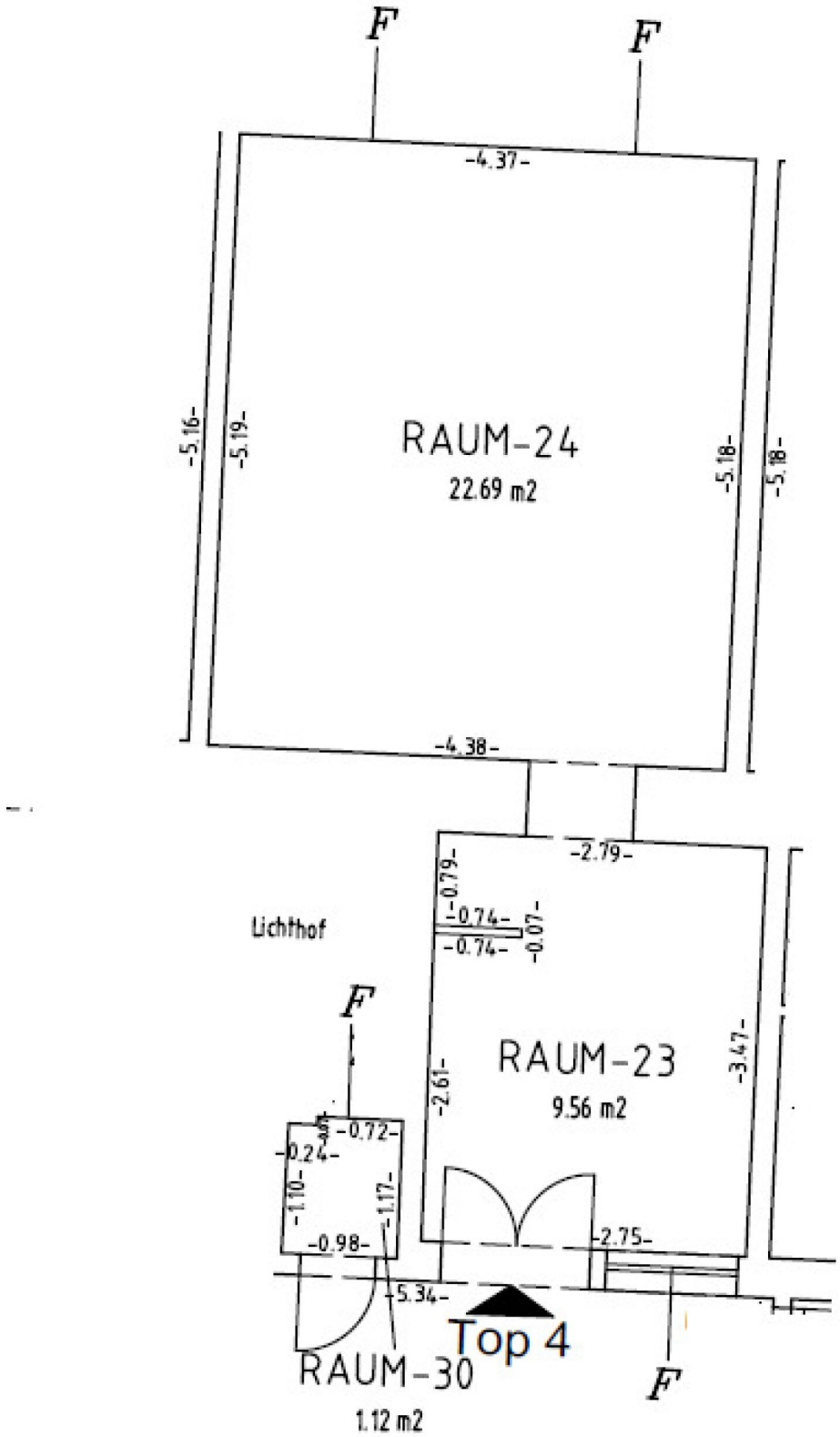
| | |
|---|---|
| Schule | 275 m |
| Kindergarten | 325 m |
| Universität | 650 m |
| Höhere Schule | 1.450 m |

### 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