

**2 sonnige, komplett möblierte Tops nahe Schloss  
Schönbrunn - aktuell befristet vermietet.**



**Objektnummer: 3786**

**Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	87,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 172,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,68
<b>Kaufpreis:</b>	309.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	313,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

11.124,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH  
Biberstraße 3, Top 4A  
1010 Wien

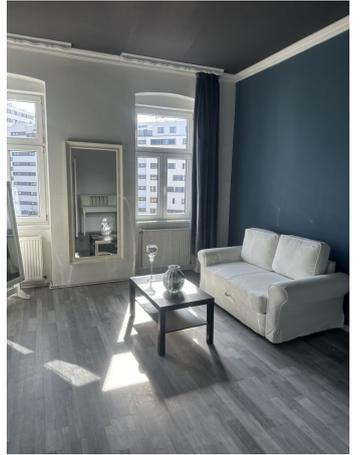
T +43 1 356 00 21

















**IMMY 2021 GOLD**  
**Makler**  
Anobis Immobilien GmbH



**IMMY 2022 SILBER**  
**Makler**  
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



**Mag. Alexandra Wagner, MSc.**

Vorname/Name

**ANOBIS IMMOBILIEN GMBH**

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

**Geschäftsführung**

Stellung im Unternehmen

**Wien**

Standort

**AT01007403**

Treuhänder-Nummer

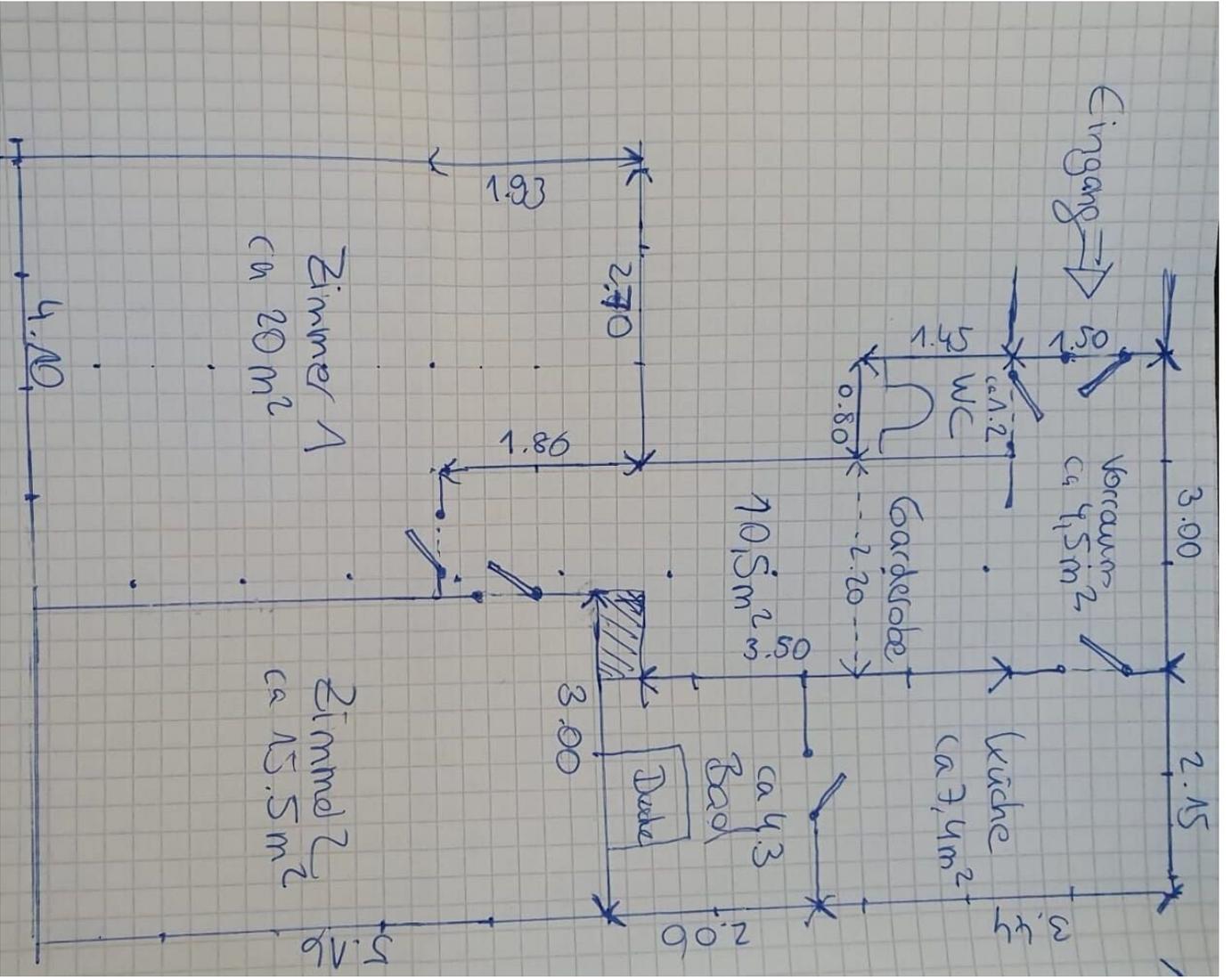
**46762v**

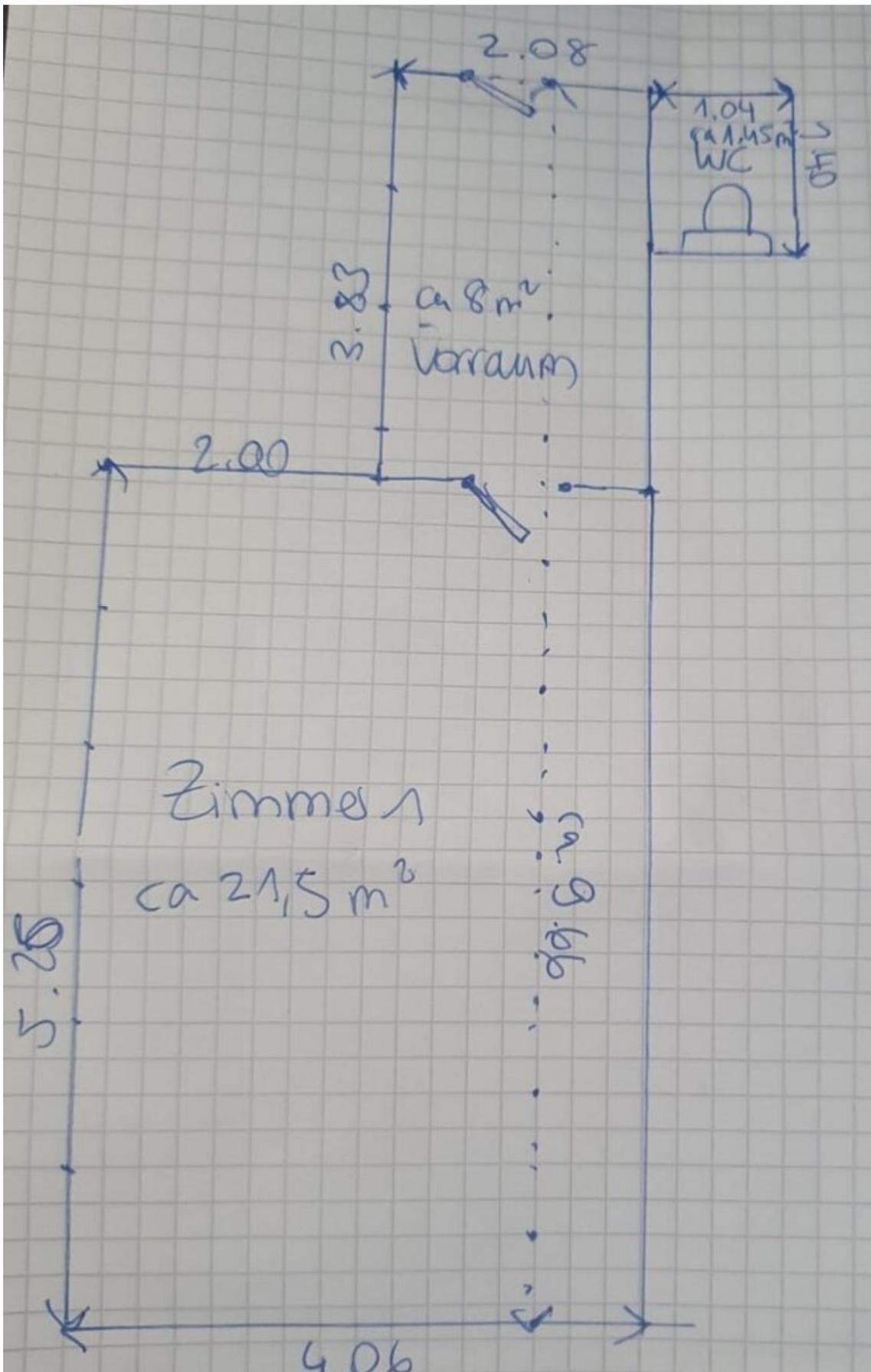
Firmenbuchnummer

gültig bis

**12/2025**









## Objektbeschreibung

In einem 3-Fronten-Altbau stehen 2 sonnige Eigentumswohnungen, welche komplett möbliert und aktuell befristet vermietet (bis zum 14.07.2028) sind, zum Verkauf. Beide Tops liegen nebeneinander im 3. OG (ohne Lift) und sind an denselben Mieter befristet vermietet. Somit könnte der **zukünftige Eigentümer nach Mietvertragsende beide Tops** - wenn gewünscht - **auch verbinden**. Beide Tops verfügen bereits über Verbundfenster, welche vom Eigentümer 2020 erneuert wurden.

### Raumaufteilung Top 1:

- Vorzimmer
- südseitiges Wohn-Esszimmer
- separate Küche mit Frühstücksplatz
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschmaschinen-Anschluss und Gasterme
- separates WC mit Handwaschbecken

### Raumaufteilung Top 2 bzw. von der vorhergehenden Mieterin so ausgebaut:

- Badezimmer
- Schlafzimmer
- separates WC

### Ausstattung:

- Alle Räume sind komplett möbliert.
- Komplettküche
- Altbau-Raumhöhe
- Süd-Ost-Orientierung: Wohnzimmer, Schlafzimmer

### **Zentrale Lage und Top-Infrastruktur:**

- Die **U4-Stationen "Schönbrunn"** und **U4-Station "Meidling Hauptstraße"** sind in **nur wenigen Gehminuten (ca. 4)** erreicht.
- Parkmöglichkeiten im Parkhaus U4-Center
- Busstation 57A
- Die **Nahversorgung ist optimal gegeben**: Hofer, U4-Center mit Basic-Bio-Supermarkt, Penny oder Billa, Schwendermarkt
- **Zahlreiche Restaurants bieten kulinarische Vielfalt**: Hollerei, Restaurant Rino, Der Schwabl, Grätzlheuriger, Strasser Bräu und viele mehr.
- **Schönbrunner Schlosspark** - die perfekte Möglichkeit zum Flamieren, Entspannen oder Laufen.
- **Weitere Outdoor- und Freizeitmöglichkeiten** im direkten Umfeld bieten der Auer Welsbach Pakt mit dem Sportplatz, Fitness-Center FitInn, Schönbrunner Schlossbad und viele mehr.

Die Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage belaufen sich aktuell auf € 313,95 p.M. und verstehen sich für beide Tops.

Die Nettomiete beläuft sich auf € 692,19 p.M. und die Wohnungen sind bis zum 14.07.2028 vermietet. Der Mietvertrag wird auf Anfrage übermittelt.

### **Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?**

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

### **Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!**

#### **Exklusiv beauftragt:**

Mag. Alexandra Wagner, MSc

[+43 664 601 05 165](tel:+4366460105165)

a.wagner@anobis.at

**www.anobis.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.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap