

**++NEU++ schöne 1-Zimmerwohnung in der Nähe von  
Schönbrunn!**



**Objektnummer: 58334**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	30,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	172,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,42
<b>Kaufpreis:</b>	169.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

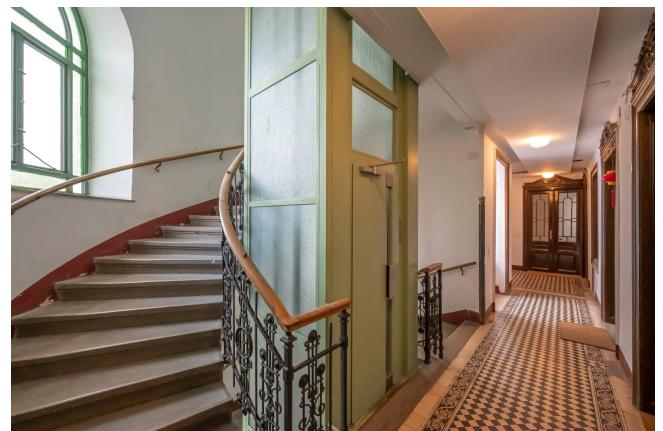
Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 0664/910 15 40

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













# ADONIA

*Immobilien*

# Objektbeschreibung

## Helle 30 m<sup>2</sup> Altbauwohnung mit Lift nahe Schloss Schönbrunn – 15. Bezirk

Zum Verkauf gelangt diese ca. 30 m<sup>2</sup> große, helle Wohnung in einer ruhigen Wohngegend des 15. Wiener Gemeindebezirks. Die Lage punktet durch die Nähe zum Schloss Schönbrunn sowie eine hervorragende Infrastruktur.

### Räumlichkeiten

- **Vorraum**
- **Badezimmer** mit Dusche und WC
- **Wohn-Schlafzimmer**

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines gepflegten Altbau mit Lift und wird wie sie liegt und steht verkauft.

### Haus

Das Haus ist ein klassischer Wiener Altbau mit gepflegter Fassade und einem modernen Lift. Die Wohnung bietet trotz ihrer kompakten Größe ein angenehmes Raumgefühl und eignet sich ideal als Starterwohnung, Anlageobjekt oder für Pendler.

### Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Quellenstraße**, einer ruhigen Wohngegend mit hervorragender Anbindung an die öffentliche Infrastruktur:

- **U-Bahn:** U3-Station *Johnstraße* (direkte Verbindung ins Stadtzentrum).
- **Straßenbahnen:** Linien 10, 46, 49.
- **Buslinien:** 10A, N49 (Nachtbus).

## Umgebung:

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, darunter Lebensmittelmarkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte. Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheken sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Für Familien befinden sich Kindergärten, Schulen und Bildungseinrichtungen in optimaler Anbindung. Die Nähe zum **Schloss Schönbrunn** bietet zudem attraktive Freizeitmöglichkeiten und Erholungsflächen.

## Infrastruktur

Die exzellente Lage ermöglicht kurze Wege zu:

- Parks und Freizeitanlagen (z. B. Schlosspark Schönbrunn).
- Wiener Innenstadt (schnell erreichbar durch die U3).

Die Gegend ist ideal für all jene, die urbanes Wohnen mit guter Anbindung und einem hohen Freizeitwert verbinden möchten.

## Preis

- **Kaufpreis:** EUR 169.000,-
- monatliche Kosten:
  - Betriebskosten allg: € 65,70
  - Betriebskosten Aufzug: € 7,36
  - Verwaltungshonorar WEG: € 6,78

- Reparaturrücklage: € 54,00
- Reparaturrücklage Lift: € 5,40
- Gesamt (inkl. USt): € 147,23

**Vertragserrichter:** Mag. Markus Wieneroiter (1,5% + Barauslagen + 20 % USt)

Haben wir Ihr Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap