

**Schönbrunn-Nähe: Top gepflegte
3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in bezauberndem,
repräsentativen Gründerzeithaus**



Objektnummer: 734

Eine Immobilie von Moser Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1902
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	81,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	78,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	449.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

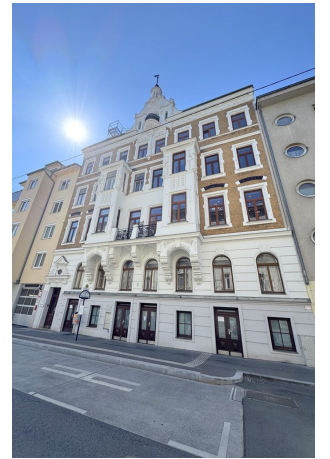


Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Moser Immobilien
Florian Trautenberger-Straße 33
3002 Purkersdorf

T +43 2231 61231
H +43 664 341 87 84
F +43 2231 61293

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















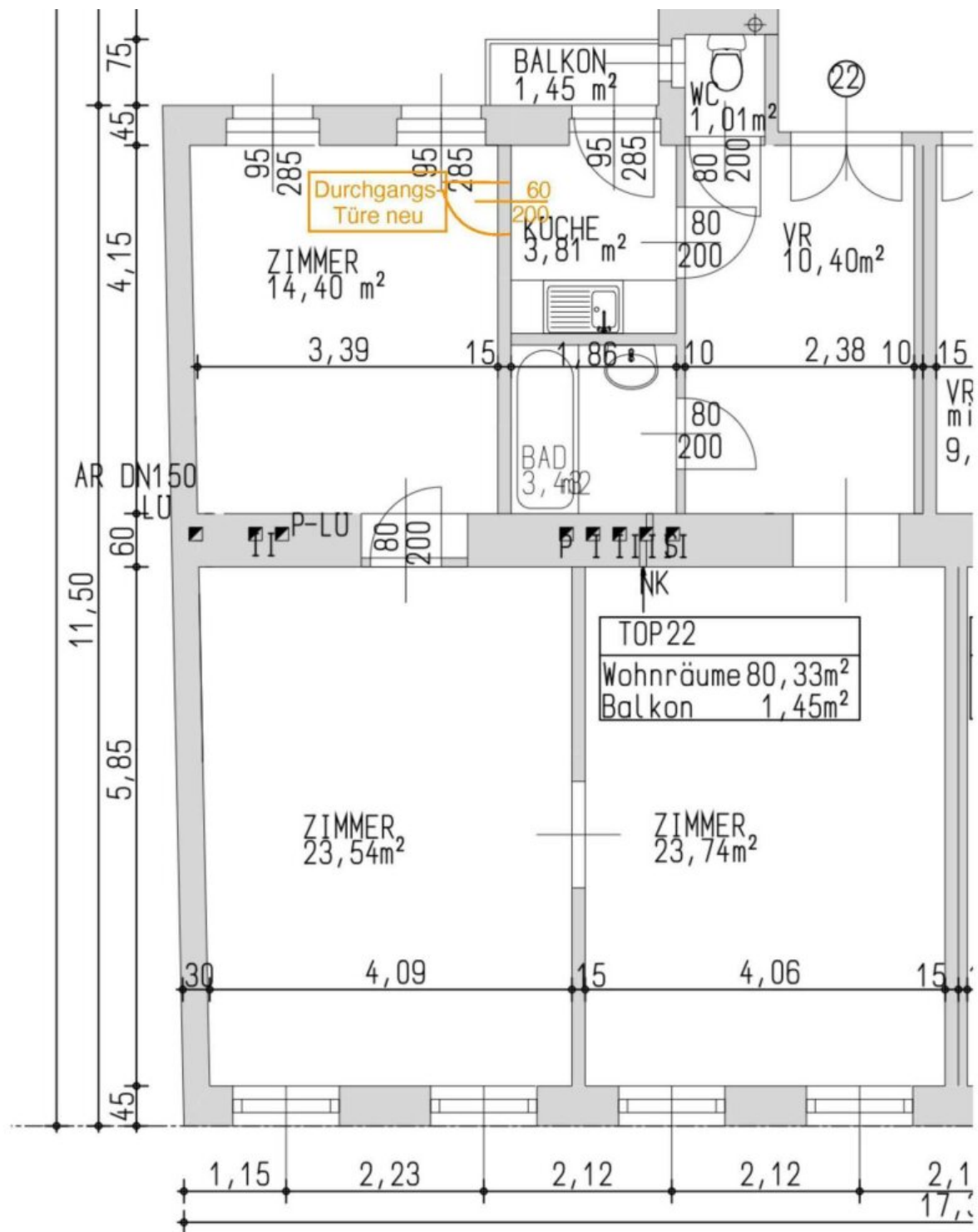
EIN GUTES GEFÜHL: DIE RICHTIGE MAKLERIN

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“

Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784

www.moserimmobilien.at



3. STOCK

Objektbeschreibung

1120 Wien

Tivoligasse 39

Schönbrunn-Nähe: Top gepflegte 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon in bezauberndem, repräsentativen Gründerzeithaus

BJ 1902 – modernisiertes Jahrhundertwendehaus - HWB 78

Dritter Stock mit Lift

Ca. 82 m² lichtdurchflutete Wohn-/Nutzfläche inklusive kleinem Balkon (ideal für den Morgenkaffee) sowie praktischem Kellerabteil

Großzügiger Vorraum mit charmantem Entrée, moderne Küche mit Zugang zum hofseitigen Balkon, zwei geräumige Zimmer mit jeweils ca. 24 m², weiteres Zimmer mit ca. 14 m² – vielseitig nutzbar als Büro, Kinder- oder Gästezimmer. Belüftetes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, separates WC mit Fenster

Geräumiger Kellerraum mit zusätzlichem Stauraum – auch als (Wein-)Keller geeignet

Heizung und Warmwasser über Gasetagenheizung (Therme)

Highlights:

- Repräsentativer Gründerzeitbau mit begehrten Altbaudetails: hohe Decken, dekorative Fassade mit Ziegeldetails, stilvolle Holztüren und Fischgrätparkett
- Zeitgemäß ausgestattetes Badezimmer und moderne Küche
- Ruhiger Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof – ideal zum Entspannen

- Viel Stauraum dank großzügigem Kellerabteil und praktischer Raumaufteilung
- Schallgedämmte, modernisierte Fenster – teilweise mit Insektenschutz
- Gepflegte, regelmäßig modernisierte Wohnhausanlage
- Energieeffizient mit guten Kennwerten
- In unmittelbarer Umgebung: Supermärkte, Cafés, Ärzte, Apotheken, Schulen, Freizeit- und Kultureinrichtungen sowie Nahversorger
- Nur ca. 10 Minuten fußläufig zum Meidlinger Markt und Schlosspark Schönbrunn mit Schönbrunner Bad
- Unweit von zahlreichen Erholungsflächen wie z. B. der Marillental
- Beste öffentliche Anbindung durch U-Bahnlinien U4 und U6 in Gehweite
- Bushaltestelle direkt vor der Haustür

...diese exklusive Altbauwohnung bietet stilvolles Wohnen mit hoher Lebensqualität – in einer der charmantesten Wohngegenden Wiens. Ein Zuhause, das Geschichte, Komfort und urbanes Lebensgefühl perfekt vereint – mit dem besonderen Flair der Wiener Gründerzeit...

Kaufpreis € 449.000,-

Monatliche Kosten: ca. € 336,- inkl. BK und Rücklage

Rücklage April 2025 ca. € 51.000,

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 <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 <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap