

**Perfekt für Wohngemeinschaften: Stil-Altbauwohnung mit
Balkon in Schönbrunn-Nähe**



Objektnummer: 739

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.



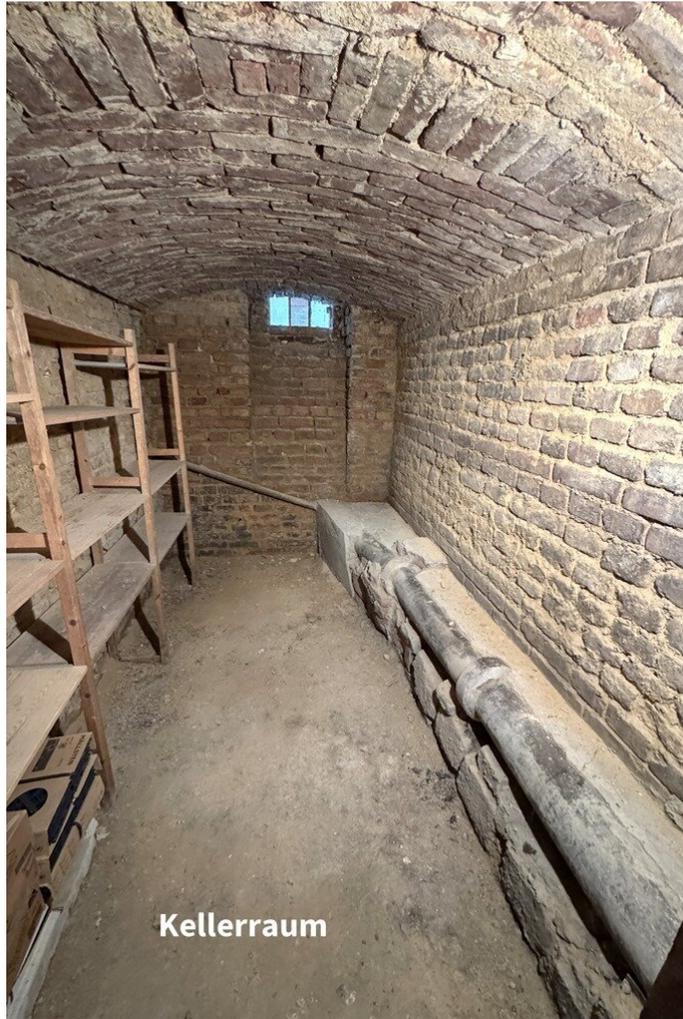












Kellerraum

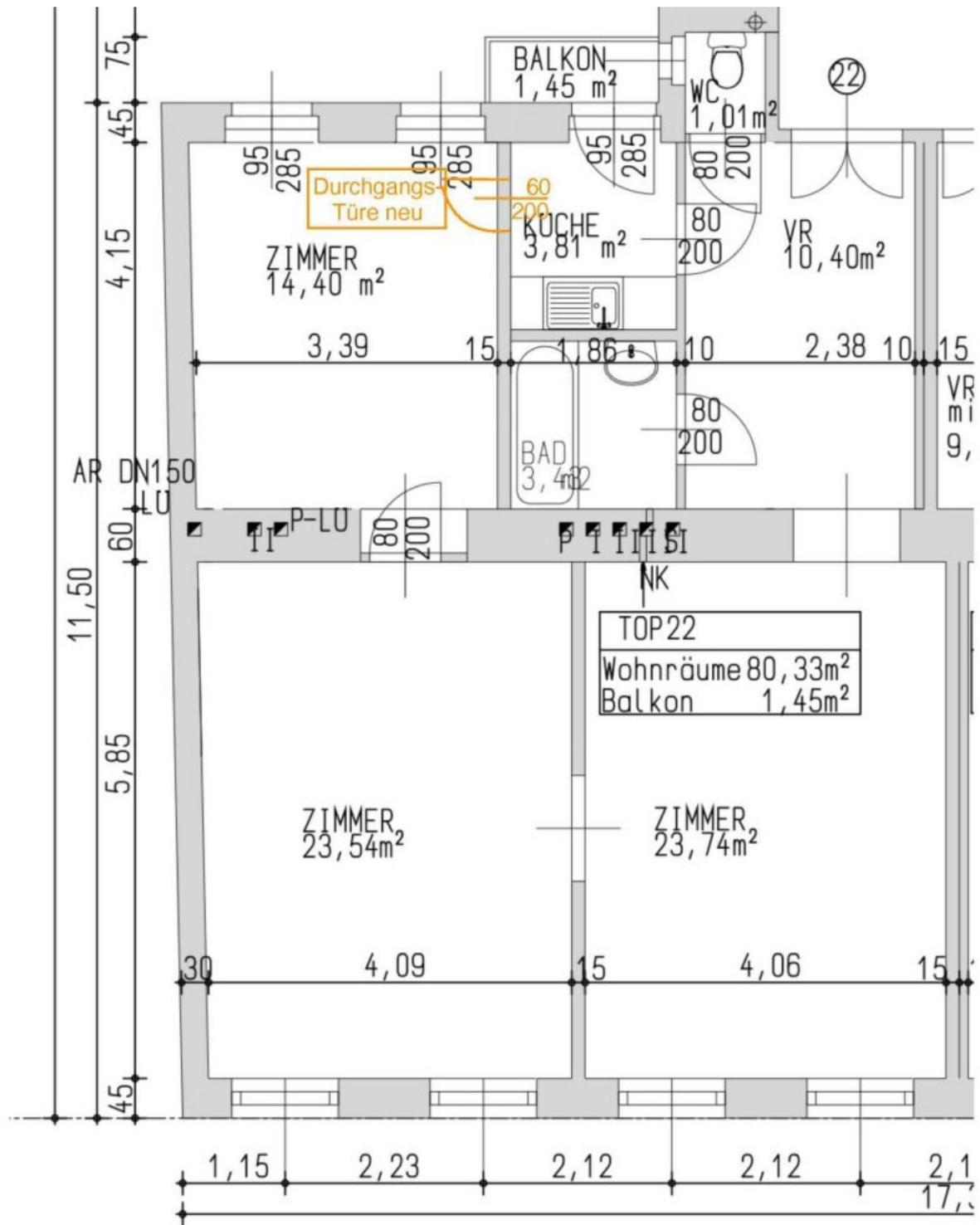


**EIN GUTES GEFÜHL:
DIE RICHTIGE MAKLERIN**

„Der bestmögliche Verkauf Ihrer Immobilie ist nur einen Anruf entfernt.“
Mag. Michaela-Christina Moser-Knoll

Michaela-Christina Moser-Knoll

0664/3418784 www.moserimmobilien.at



3. STOCK

Objektbeschreibung

1120 Wien

Tivoligasse 39

Perfekt für Wohngemeinschaften: Stil-Altbauwohnung mit Balkon in Schönbrunn-Nähe

In einem repräsentativen Gründerzeithaus aus 1902 erwartet Sie diese großzügige 3-Zimmer-Altbauwohnung im 3. Liftstock. Mit ca. 82 m² Wohn-/Nutzfläche inklusive Balkon bietet sie **zwei separat begehbare, großzügige Zimmer und ein gemeinschaftliches extra Zimmer**, viel Licht und das besondere Flair der Wiener Jahrhundertwende – ideal für eine stilvolle WG in Top-Lage.

Raumaufteilung

- Großzügiger Vorraum mit Entrée
- Moderne Küche mit Balkonzugang – perfekter gemeinsamer Treffpunkt für die WG
- Zwei geräumige Zimmer mit je ca. 24 m² – ideal als Schlafzimmer
- Weiteres Zimmer mit ca. 14 m² – optimal für ein gemeinschaftliches Zimmer oder Homeoffice
- Belüftetes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC mit Fenster – praktisch für mehrere Bewohner
- Kellerabteil mit viel Stauraum – auch als Fahrrad- oder Weinkeller nutzbar

Highlights

- Perfekte WG-Aufteilung: 2 Zimmer separat begehbar
- Repräsentativer Gründerzeitbau mit hohen Decken, dekorativer Fassade, Holztüren und Fischgrätparkett
- Moderne Küche und zeitgemäß ausgestattetes Badezimmer
- Ruhiger Balkon mit Blick in den begrünten Innenhof – ideal zum Entspannen
- Schallgedämmte, modernisierte Fenster (teilweise mit Insektenschutz)
- Gepflegte Wohnhausanlage, laufend modernisiert (z.B. Gegensprechanlage im Juli 2025 erneuert)
- Energieeffizienter HWB: 78
- Heizung und Warmwasser über Gasetagenheizung

Lage & Infrastruktur

- Nur ca. 10 Gehminuten zum Meidlinger Markt und Schlosspark Schönbrunn
- Vielfältige Freizeitmöglichkeiten (Schönbrunner Bad, Marillental u. v. m.)
- Sehr gute Nahversorgung: Supermärkte, Cafés, Ärzte, Apotheken, Schulen in unmittelbarer Nähe
- Beste öffentliche Anbindung: U4, U6 fußläufig erreichbar, Bushaltestelle direkt vor dem Haus

Kosten

- Kaufpreis: € 449.000,-
- Monatliche Kosten: ca. € 336,- (inkl. BK und Rücklage)
- Rücklage April 2025: ca. € 51.000,-

...diese stilvolle Altbauwohnung ist durch ihre praktische Raumaufteilung und zentral begehbaren, großen Zimmer die perfekte Wahl für eine WG, die gemeinsames Wohnen mit dem Flair der Wiener Gründerzeit verbinden möchte...

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