

## **Geräumige Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss in der Nähe von Schloss Schönbrunn**



**Objektnummer: 1736**

**Eine Immobilie von Luxury Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien,Hietzing
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	121,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 165,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,72
<b>Kaufpreis:</b>	810.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

29.160,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



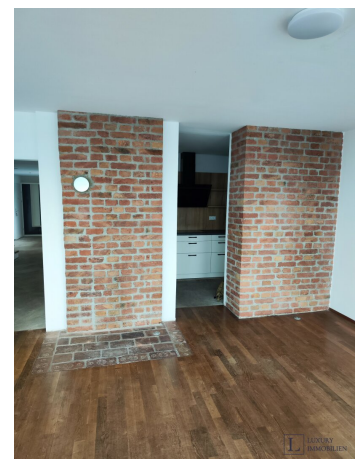
**Elena Shved**

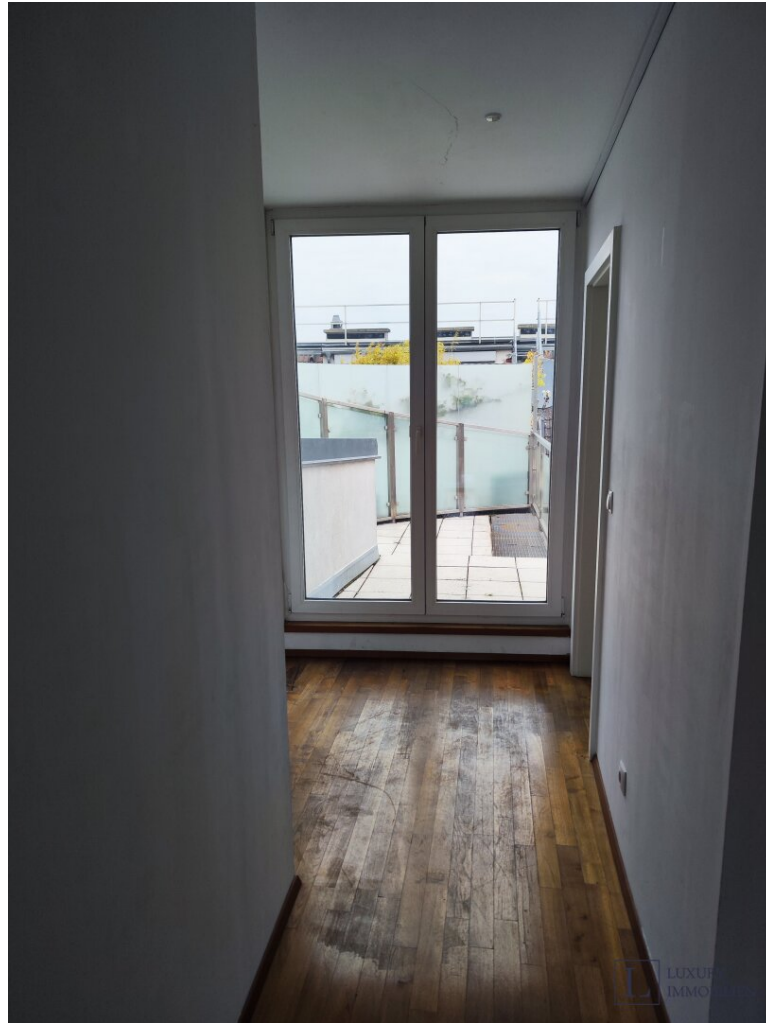
Luxury Immobilien GmbH  
Obere Donaustraße 19 / 1 / 2  
1020 Wien

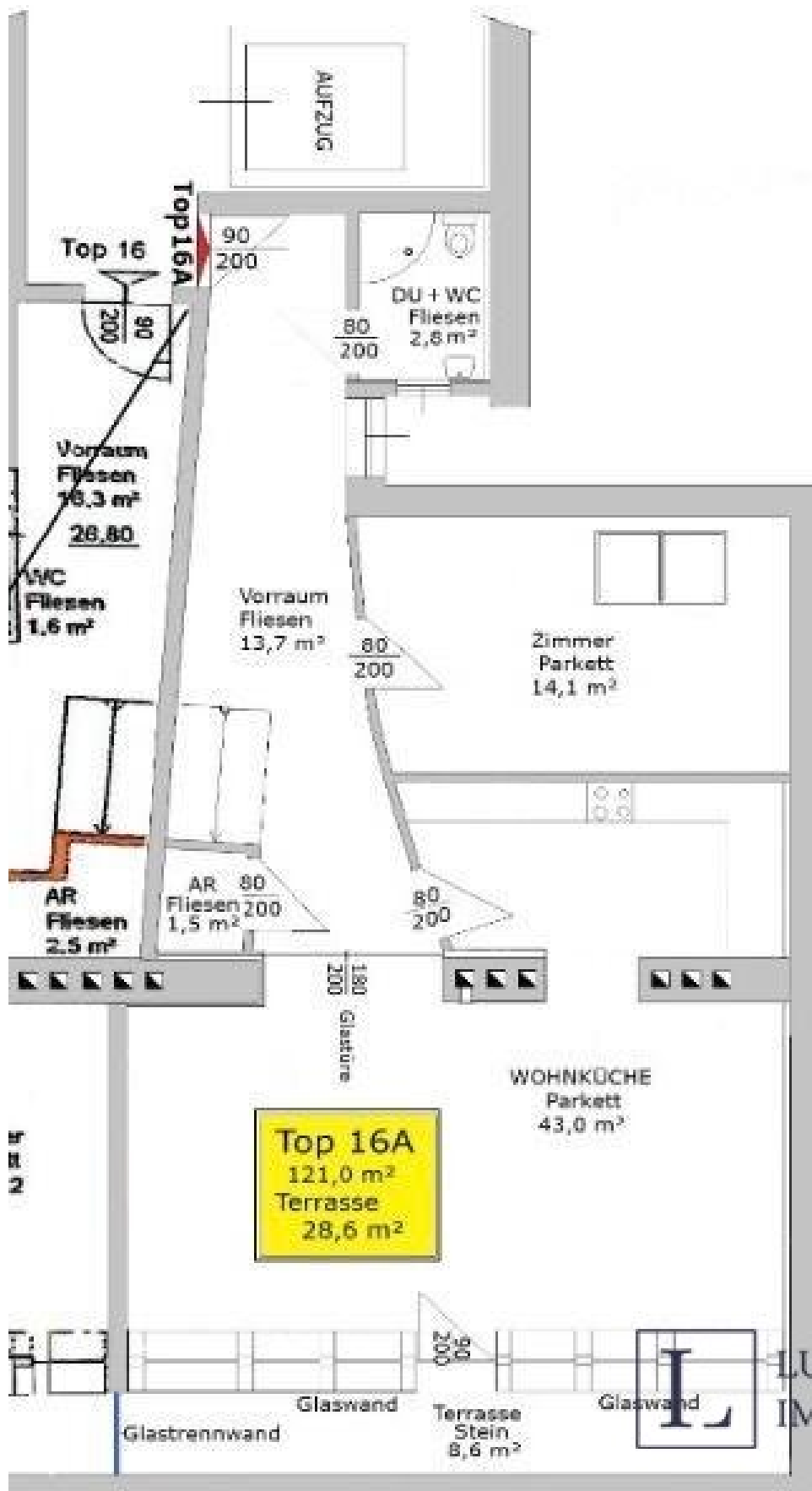
T +43 676 7731773  
H +43 676 7731773

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

termin zur

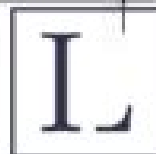


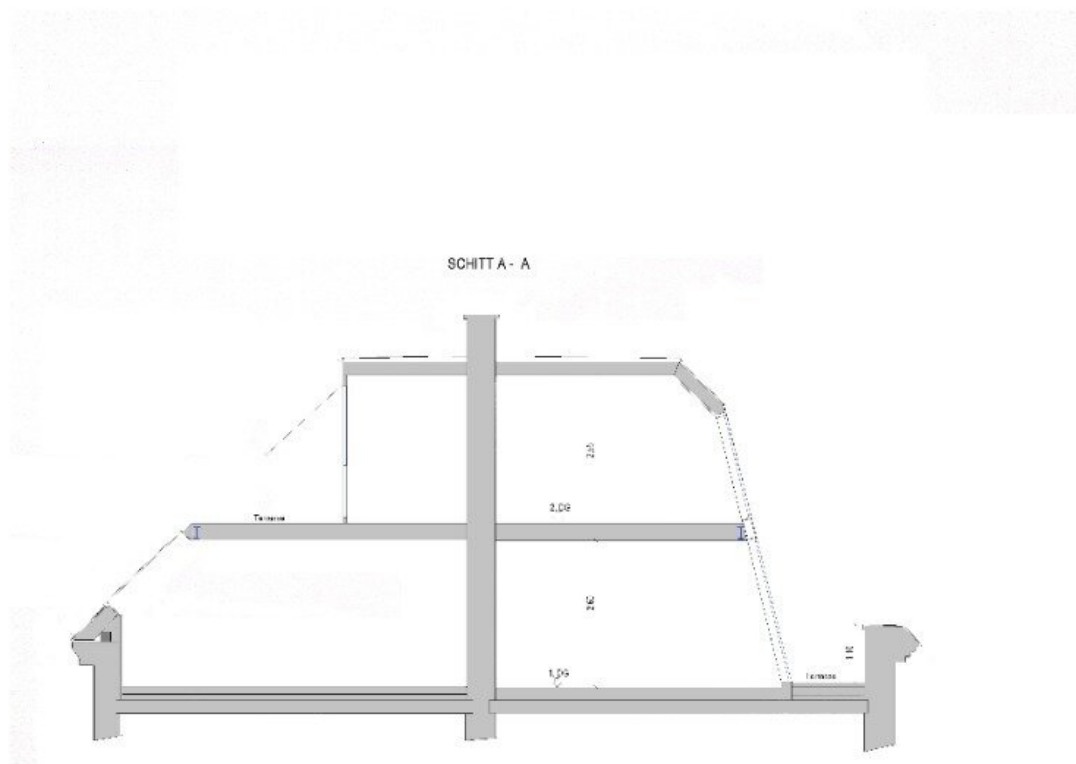




LUXURY  
IMMOBILIEN

## 1. Dachgeschoss

LUXURY  
IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Diese elegante Maisonette-Wohnung erstreckt sich über die obersten Etagen eines Wohnhauses im 14. Wiener Bezirk – direkt gegenüber dem prachtvollen Schloss Schönbrunn.

Mit einer Wohnfläche von rund 121 m<sup>2</sup> und zwei sonnigen Terrassen (insgesamt 28,6 m<sup>2</sup>) bietet sie ein großzügiges Raumgefühl und herrliche Ausblicke über die Stadt – perfekt für entspannte Stunden im Freien oder eine kleine grüne Oase mitten in Wien.

Die untere Ebene überzeugt mit einem offenen Wohn- und Essbereich samt Küche und Terrassenzugang, einem Schlafzimmer sowie einem modernen Bad mit Dusche und WC.

In der oberen Etage befinden sich zwei weitere Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und WC sowie die zweite Terrasse mit schönem Ausblick.

Beheizt wird die Wohnung umweltfreundlich über eine moderne Wärmepumpe, die für effiziente und nachhaltige Wärme sorgt.

Die Wohnung befindet sich in einem guten, jedoch renovierungsbedürftigen Zustand – eine Auffrischung oder kleinere Renovierungsarbeiten würden ihr neuen Glanz verleihen und ermöglichen, das Zuhause nach eigenem Geschmack zu gestalten.

Die allgemeinen Bereiche des Hauses, wie Stiegenhaus und Gänge, präsentieren sich gepflegt und in sehr gutem Zustand.

Die Lage ist ideal: nur wenige Schritte vom Schloss Schönbrunn und der U4 entfernt, mit schneller Verbindung ins Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Grünanlagen sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Ein perfektes Zuhause für alle, die ruhiges Wohnen mit urbaner Lebensqualität verbinden möchten.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap