

**Helle 2-Zimmer Wohnung nahe Schloss Schönbrunn |
Singles | Paare | Kleinfamilien | Französischer Balkon |
Top-Zustand | Top Anbindung | Lift**



Wohnzimmer

Objektnummer: 9006

Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1958
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,84 m ²
Heizwärmebedarf:	C 87,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,82
Kaufpreis:	348.000,00 €
Betriebskosten:	95,01 €
USt.:	13,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Eveline Momirov

Schönes Wohnen Immobilientreuhand GmbH & Co Kg
Hernalser Hauptstrasse 172
1170 Wien

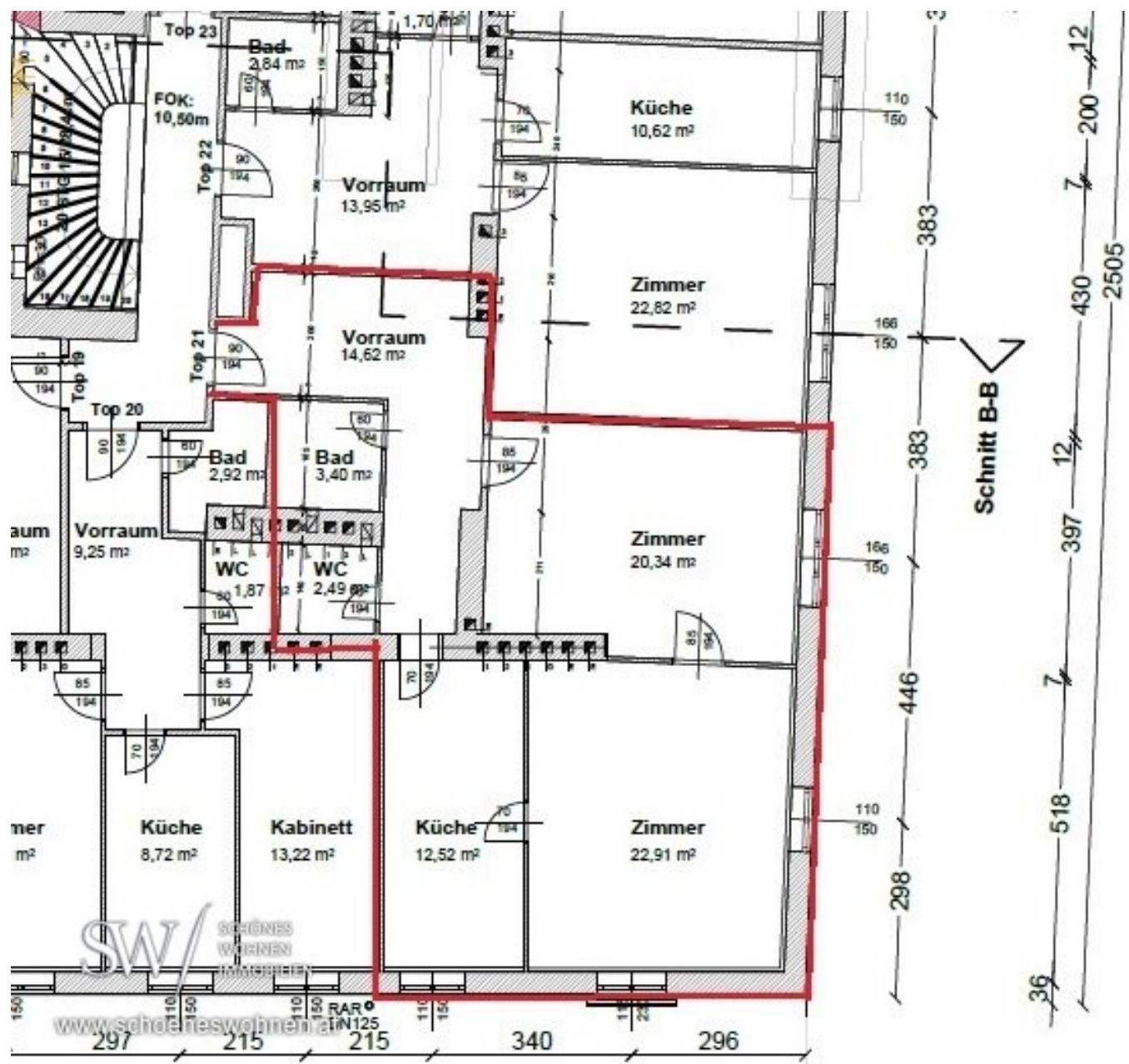
T 014869100
H 06763501220











Objektbeschreibung

78 m² | 1140 Wien | Lift | Neuwertiger Zustand | Nähe Schloss Schönbrunn

Diese wunderschöne, im Jahr **2020 generalsanierte** und **2023 revitalisierte Wohnung** liegt im **3. Liftstock** eines **2021 sockelsanierten Wohnhauses** (Baujahr 1958). Sie verbindet klassischen Wiener Charme mit moderner Ausstattung - und das in einer der beliebtesten Wohnlagen des 14. Bezirks.

Gegenständliche lichtdurchflutete Wohnung mit einer **großzügigen Wohnfläche** von knapp **78 m²** bietet ausreichend Platz für Singles, Paare oder kleine Familien, die das urbane Leben in einer der schönsten Städte Europas genießen möchten. Die **zwei hellen Zimmer** sind perfekt geschnitten, um sowohl gemütliche Rückzugsorte als auch inspirierende Wohn- und Arbeitsbereiche zu schaffen. Hier können Sie Ihre persönlichen Wohnräume verwirklichen und eine Oase der Ruhe inmitten des Stadtlebens gestalten.

Besonders hervorzuheben ist die **ausgezeichnete Lage**. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die **entzückende Hietzinger Hauptstraße**, wo man sämtliche Nahversorger, Cafés und Geschäfte des täglichen Bedarfs findet. Ideal für **Familien** ist die Nähe zum berühmten **Tiergarten Schönbrunn**, der sowohl **Kindern** als auch Erwachsenen unvergessliche Erlebnisse bietet. Auch der **wunderschöne Schlosspark Schönbrunn** lädt zu entspannten Stunden im Grünen ein - perfekt, um nach einem langen Tag zur Ruhe zu kommen.

Geheizt wird mittels **Gas-Etagenheizung**.

Monatliche Betriebskosten gesamt: **€ 217,26** (inkl. Reparaturrücklage, Lift und Ust.)

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK:

- 2 großzügige, getrennt begehbarer Zimmer
- Panoramafenster & französischer Balkon
- Heller Wohnbereich
- Vorräum mit maßgefertigtem Stauraum
- Voll ausgestattete Küche mit Marken-Einbaugeräten

- Lift im Haus | saniertes Dach & Stiegenhaus | Komplett saniertes Stiegenhaus & Fassade inkl. neuer Steigleitungen
- Wunderschöner Ausblick
- Perfekte Anbindung & ruhige Seitengasse

DIE WOHNUNG:

Schon beim Betreten fühlt man die Großzügigkeit:

- **Vorraum:** Ein zentrales Vorzimmer mit raumhohem, maßgefertigtem Schrank bietet viel Platz und schafft eine angenehme, offene Atmosphäre.
- **Wohnraum / Schlafzimmer / Zimmer 1 – ca. 20 m²:** Helles, gemütliches Zimmer mit großem Fenster Richtung Seitengasse. Perfekt als Schlafzimmer.
- **Eckzimmer / Wohnzimmer / Zimmer 2 – ca. 23 m²:** Mit französischem Balkon, Panoramafenster und wunderschönem Ausblick. Ein absolutes Highlight!
- **Küche - vollausgestattet mit:** Whirlpool- & Bauknecht-Geräten; Geschirrspüler; Backrohr & Herd mit Dunstabzugshaube; Mikrowelle; Großer Kühl-/Gefrierkombination
- **Badezimmer:** Mit Dusche, Waschtisch, Spiegel, Handtuchwärmer & hochwertigen Details
- **Separates WC:** Mit AEG-Waschmaschine
- **Kellerabteil**

HOCHWERTIGE SANIERUNG (2020/2023):

- Vollholz-Parkett
- Neue Elektrik
- Marken-Sanitäranlagen
- Neue Wand- und Bodenverfliesung in den Nassräumen
- Neue Buderus-Gastherme

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG:

- U-Bahn: U4 Hietzing
- Bus: 51 A, 56 A, 56 B, 58 A, 58 B Hietzing
- Straßenbahn: 10, 52, 60 Hietzing
- S-Bahn: S 45, S50 Penzing

Zögern Sie nicht, sich dieses einmalige Angebot näher anzusehen. Ihr neues Zuhause in Wien wartet auf Sie. Kontaktieren Sie mich noch heute für eine Besichtigung!

Wir weisen darauf hin, dass ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber besteht.

Dieses Angebot ist freibleibend und unverbindlich und beruht auf Angaben des Abgebers. Wir übernehmen hiefür keine wie immer geartete Haftung.

Weitere Auskünfte erteilt Ihnen gerne Fr. Eveline Momirov unter [0676/ 350-12-20](tel:06763501220). Per Mail erreichen Sie mich unter eveline.momirov@schoeneswohnen.at

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

Schönes Wohnen Immobilien

www.schoeneswohnen.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 <1.000m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap