

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



Wohnzimmer

**Objektnummer: 9006**

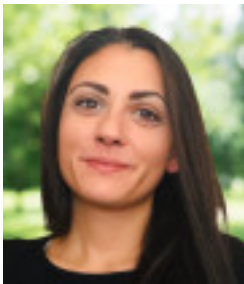
**Eine Immobilie von Schönes Wohnen Immobilienreuehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1958
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,84 m²
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 87,30 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,82
<b>Kaufpreis:</b>	348.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,01 €
<b>USt.:</b>	13,10 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Eveline Momirov**

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

T 014869100  
H 06763501220

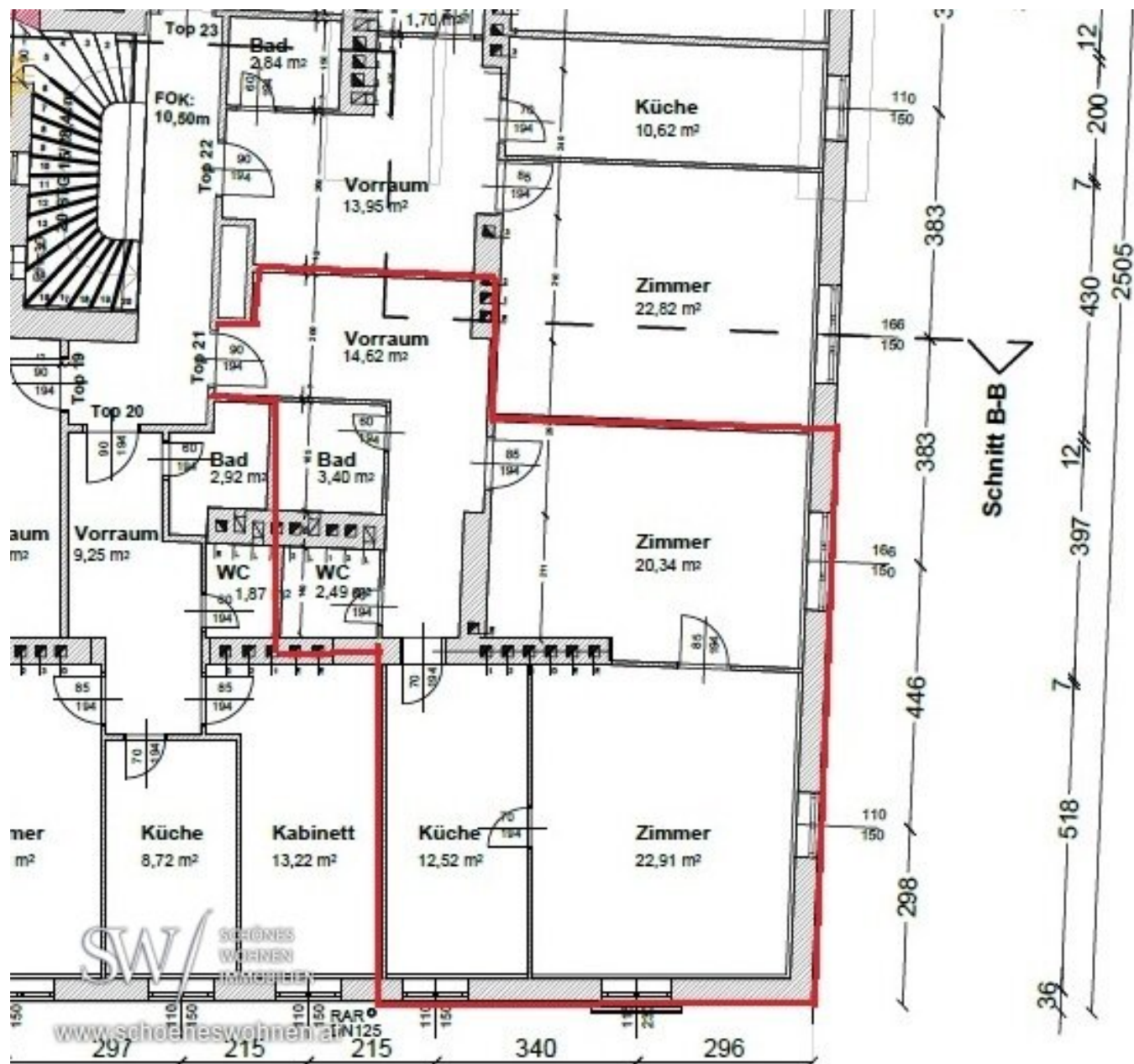












## Objektbeschreibung

**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 Wohnträume 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, Cafès 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 begehbare Zimmer
- Panoramafenster & französischer Balkon
- Heller Wohnbereich
- Vorraum mit maßgefertigtem Stauraum
- Voll ausgestattete Küche mit Marken-Einbaugeräten



- Lift im Haus | saniertes Dach & Stiegenhaus | Komplette 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-Sanitäreanlagen
- 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 hierfür 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](mailto:eveline.momirov@schoeneswohnen.at)

Unterlagen zum Objekt werden Ihnen gerne auf Wunsch übermittelt.

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