

## **Zweizimmerwohnung bei Schönbrunn, fertig zum Einzug**



**Objektnummer: 4378**

**Eine Immobilie von Funk Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2010                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 62,60 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 62,60 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Stellplätze:                  | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,99                           |
| Kaufpreis:                    | 370.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 195,26 €                         |
| Heizkosten:                   | 96,53 €                          |
| USt.:                         | 32,29 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

13.320,00 € inkl. 20% USt.

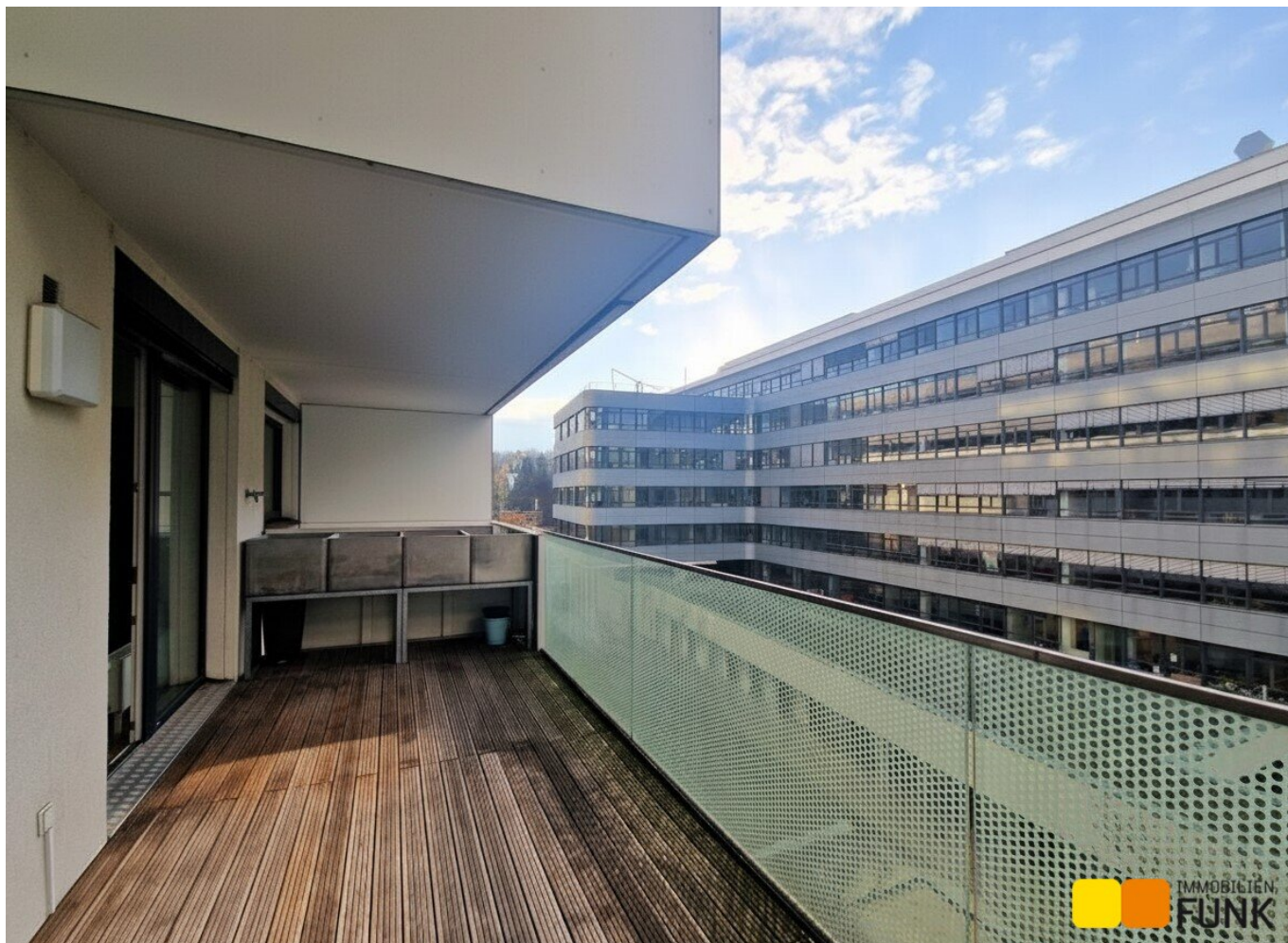
## Ihr Ansprechpartner

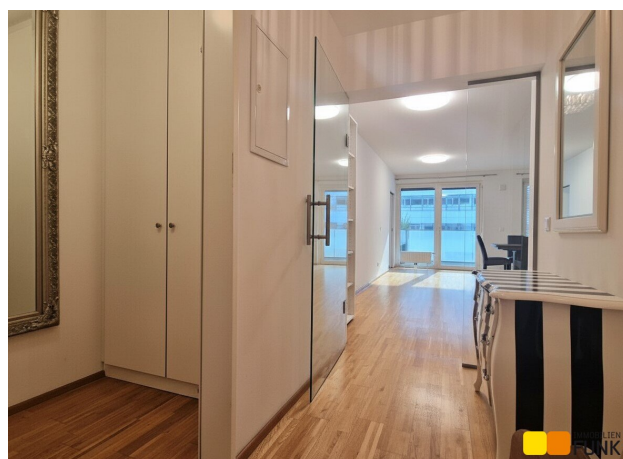


Prok. Walter Mitterstöger

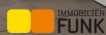
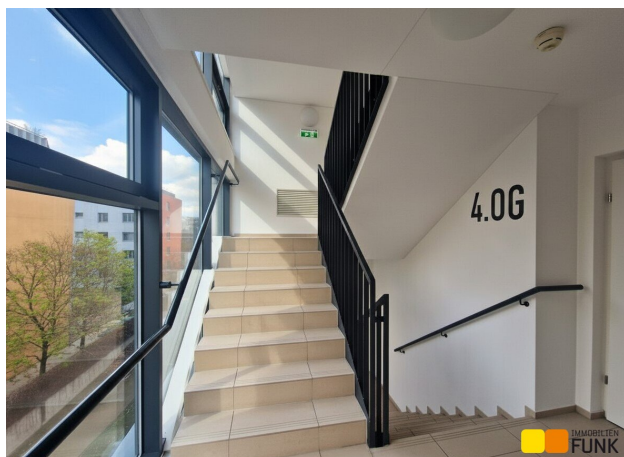
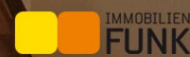




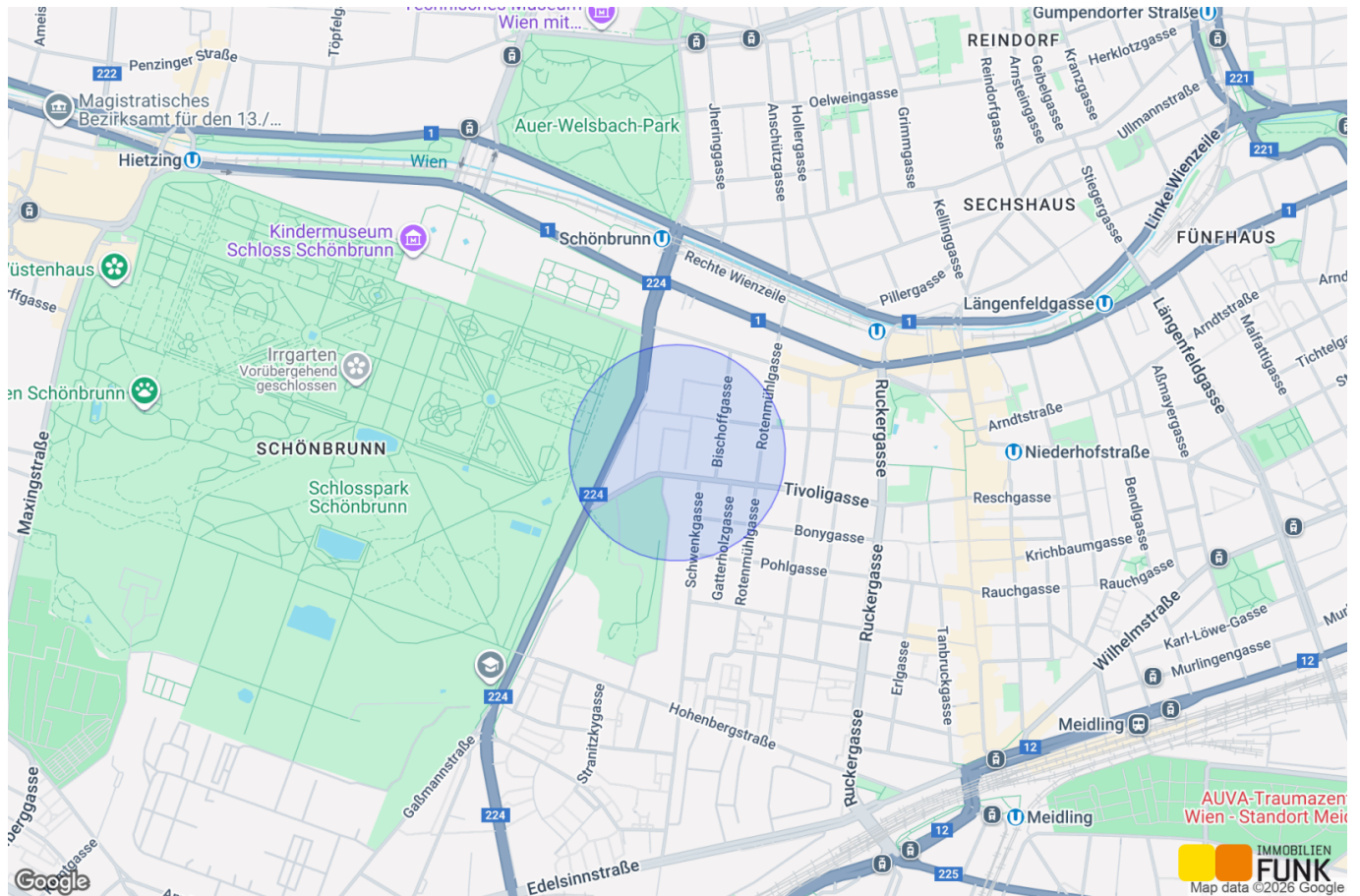
















## Objektbeschreibung

### Lage und Umfeld

Zum Verkauf gelangt eine neuwertige und ruhige Zweizimmerwohnung im 12. Wiener Gemeindebezirk. Über das nahegelegene Meidlinger Tor gelangen Sie zum 160 Hektar großen Areal des Schönbrunner Schlossparks, der zu recht als beliebtestes Erholungsgebiet Wiens gilt. Die prachtvolle Parkanlage lädt zu ausgedehnten Spaziergängen, zum Joggen oder anderen Freizeitaktivitäten ein. Die direkte Umgebung bietet eine Vielzahl einladender Restaurants, Cafés und Lokale. Die Bushaltestelle Tivolistraße der Linien 9A und 63A ist nur 1 Gehminute entfernt, während Sie zur Bushaltestelle Bischoffgasse der Linie 10A in ca. 4 Gehminuten gelangen. Nur etwa 500 m entfernt befindet sich die U4-Bahnstation Schönbrunn, die Ihnen eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz bietet. So gelangen Sie in das Stadtzentrum Wiens (Stephansplatz) in ca. 27 Minuten.

### Objekt und Raumaufteilung

Die Wohnung befindet sich in einem Neubau (2010) in der vierten Etage, bietet ca. 62,6 m<sup>2</sup> Wohnfläche und verfügt über 2 Zimmer. Sie betreten die Wohnung über einen Vorraum, von dem Sie linker Hand Zugang zu einer begehbaren Garderobe und rechter Hand zum WC haben. Geradeaus gelangen Sie durch eine attraktive Glastür in die großzügige ca. 34 m<sup>2</sup> große Wohnküche mit Zugang zu dem ca. 14 m<sup>2</sup> großen, nach Westen ausgerichteten Balkon. Dort stehen Hochbeete zur Bepflanzung bereit. Die moderne und voll ausgestattete FM-Küche präsentiert sich neuwertig und verfügt über die erforderlichen Elektrogeräte. Von der Wohnküche aus gelangen Sie weiter in das ca. 15 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer und das ca. 5 m<sup>2</sup> große en suite Badezimmer. Dieses ist mit Badewanne, Glasduschwand, Waschtisch, Spiegel sowie Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss ausgestattet. In den Wohnräumen ist Parkettboden, in den Sanitärräumen sind Fliesen verlegt.

**Der Kaufpreis für den Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage beträgt € 25.000.** Die monatlichen Gesamtkosten für den Stellplatz betragen € 44,31.

### Resumee

Eine helle, perfekt gelegene Wohnung mit guter Ausstattung und bester Verkehrsanbindung,

wenige Minuten vom Weltkulturerbe Schönbrunn.

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://funk.service.immo/registrieren/de) - <https://funk.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Informationen und Besichtigungen**

Herr Prok. Walter Mitterstöger, MA steht Ihnen gerne telefonisch unter +43 1 533 46 44-1 oder per E-Mail unter [walter.mitterstoeger@funk.at](mailto:walter.mitterstoeger@funk.at) zur Verfügung.

Immobilien Funk.*success in real estate*

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
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



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.