

Boutique Gloriette – Stilvoller Erstbezug mit exklusiver Gartenoption nahe Schönbrunn



Objektnummer: 7398/1269

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1880
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	39,98 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	88,61 m ²
Heizwärmebedarf:	B 49,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	71,45 €
USt.:	8,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



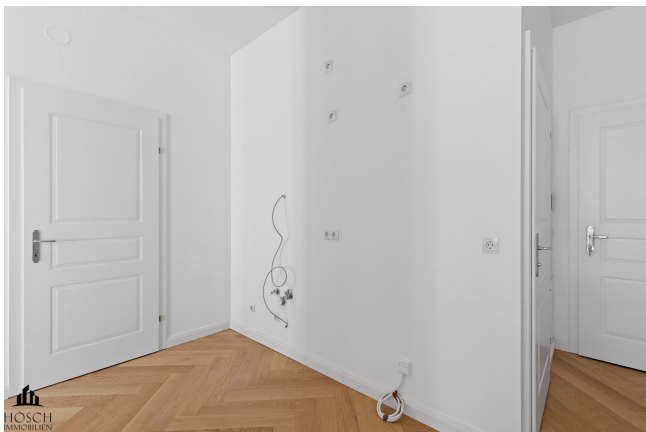
David-Gabriel Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7A
1010 Wien






HÖSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN




HÖSCH
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

In begehrter Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks, unweit des prachtvollen Schloss Schönbrunn, gelangt diese hochwertig revitalisierte 1,5-Zimmer-Wohnung zum Verkauf. Die Liegenschaft vereint den unverwechselbaren Charme eines klassischen Wiener Gründerzeithauses mit moderner Wohnqualität auf zeitgemäßem Niveau.

Das stilvolle Altbauhaus aus dem Jahr 1880 präsentiert sich nach umfassender Revitalisierung technisch und optisch auf aktuellem Stand. Historische Elemente bleiben erhalten und werden harmonisch mit hochwertigen, modernen Ausstattungsdetails kombiniert — ein Wohnkonzept, das sowohl Eigennutzer als auch Anleger überzeugt.

Besonders hervorzuheben: Das gesamte Projekt wurde bereits erfolgreich abverkauft — aktuell stehen nur noch die letzten zwei Wohnungen zur Verfügung. Eine seltene Gelegenheit in dieser gefragten Lage.

Ein weiteres Highlight stellt der freie Blick in Richtung Gloriette dar, der der Wohnung eine besondere Wohnatmosphäre verleiht.

Die Wohnung – kompakt, hochwertig und durchdacht

Die Wohnung Top 9 befindet sich im 2. Obergeschoss und verfügt über eine Wohnfläche von ca. 39,98 m². Die durchdachte Raumaufteilung macht sie zur idealen Stadtwohnung oder attraktiven Vorsorgeimmobilie.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Abstellraum
- Wohn-/Schlafraum
- Kochnische

- Badezimmer mit WC

Ausstattung – moderner Wohnkomfort im Altbau

Die Wohnung wird im hochwertigen Erstbezugszustand übergeben und überzeugt durch folgende Ausstattungsmerkmale:

- Eichenparkett im Fischgrätenmuster
- Fußbodenheizung mit Raumthermostat
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Video-Gegensprechanlage
- Klimavorbereitung
- moderne Fenster mit Mehrfachverglasung

Auch die Allgemeinbereiche des Hauses präsentieren sich in hochwertig revitalisiertem Zustand und unterstreichen den nachhaltigen Qualitätsanspruch des Gesamtprojekts.

Lage – urban, grün und bestens angebunden

Die Fenzlgasse überzeugt durch ihre hervorragende Infrastruktur und die unmittelbare Nähe zu Schönbrunn. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten sowie zahlreiche gastronomische Angebote befinden sich in fußläufiger Umgebung.

Öffentliche Anbindung:

- U3 Johnstraße

- Straßenbahnlinien 10 und 52

- Buslinie 10A

Das weitläufige Areal rund um Schloss Schönbrunn bietet einen außergewöhnlichen Freizeit- und Erholungswert.

Kaufpreis: € 220.000,--

????

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichter und Treuhänder wird Herr Mag. Charim in der Wasagasse 4, 1090 Wien bestellt.

Für Rückfragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Herr David Hösch gerne unter **+43 660 37 91 75 9** zur Verfügung.

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 <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap