

## **Einzigartiges Stadthaus-Gefühl – Großzügige Maisonette direkt bei Schönbrunn**



**Objektnummer: 960/67582**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1870
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	193,46 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	277,95 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	7
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Keller:</b>	84,49 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 175,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,80
<b>Kaufpreis:</b>	1.099.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	375,44 €
<b>USt.:</b>	37,54 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Dr. Christine Klingler**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60













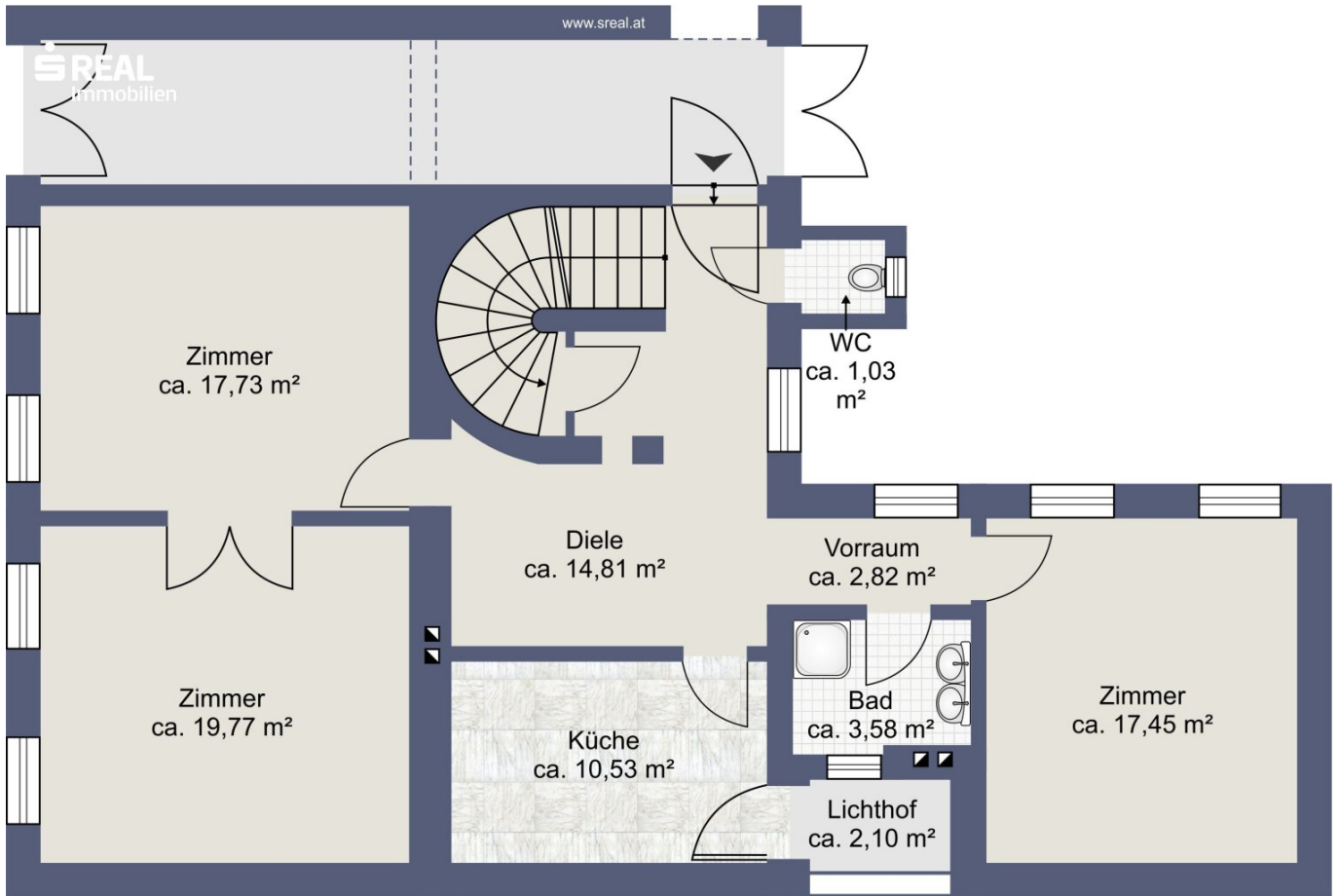




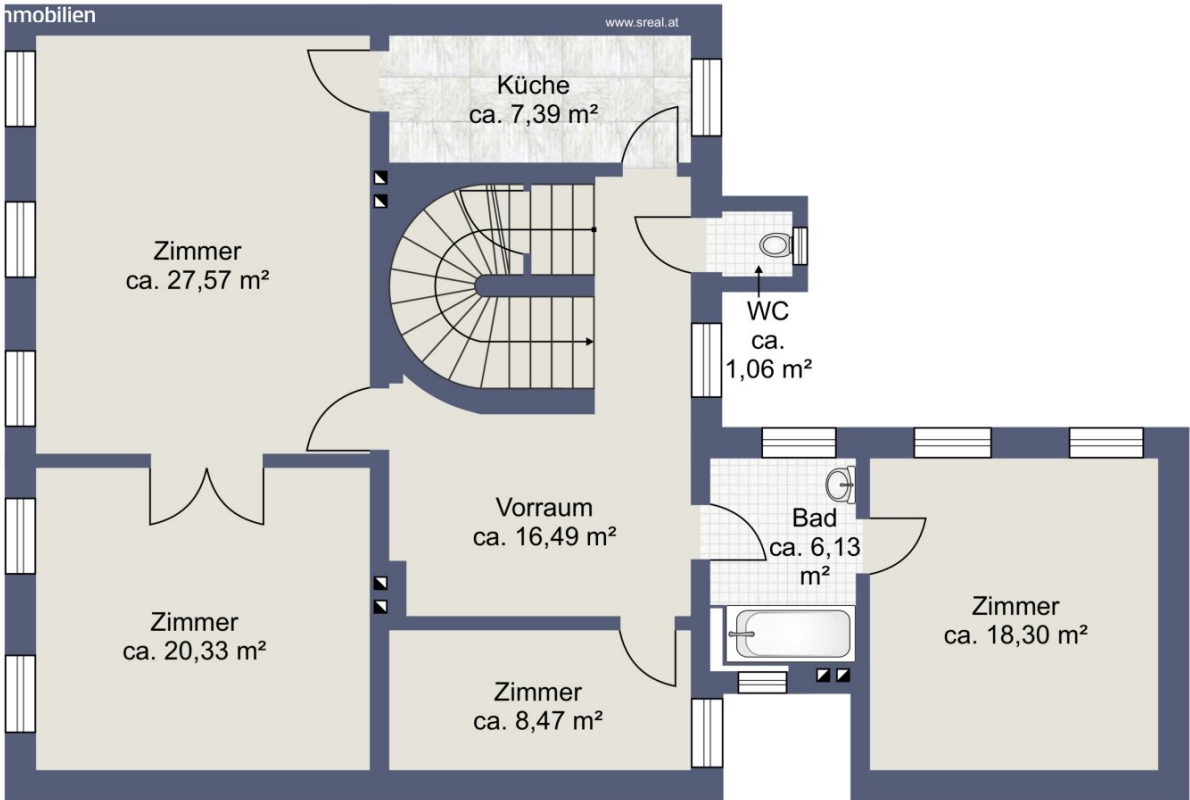






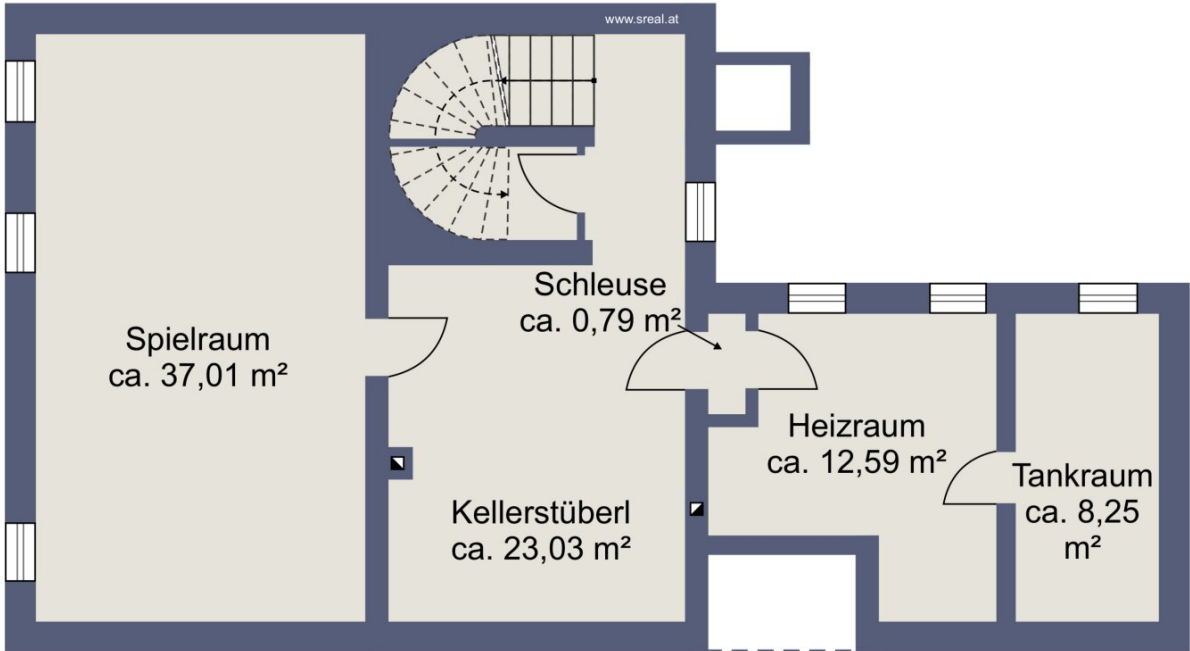


Skizze Erdgeschoss

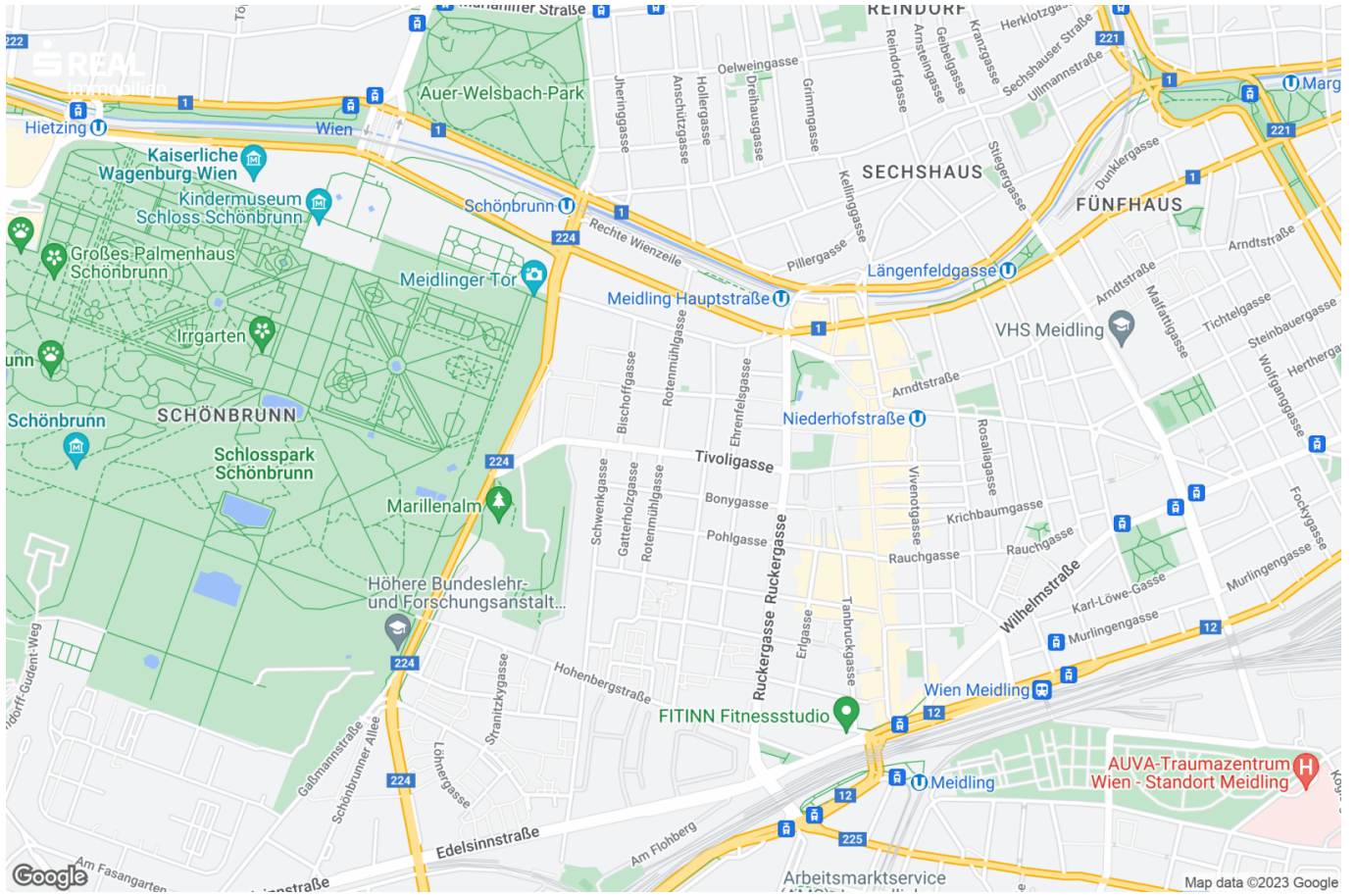


Skizze Obergeschoss





Skizze Kellergeschoss





# Objektbeschreibung

## **Einzigartiges Stadthaus-Gefühl in Meidling – Großzügige Maisonette direkt bei Schönbrunn**

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese außergewöhnliche Wohnung in einem charmanten Mehrparteienhaus mit nur fünf Wohneinheiten vereint die Vorzüge einer Wohnung mit dem exklusiven Gefühl eines eigenen Hauses. Mit großzügigen 193 m<sup>2</sup> Wohnfläche über zwei Etagen, einem ausgebauten Keller und einem idyllischen Garten bietet diese Immobilie Platz, Privatsphäre und eine unschlagbare Lage – direkt gegenüber dem Schlosspark Schönbrunn.

### **Haus im Haus – Ihr neues Refugium:**

Obwohl diese Immobilie Teil eines gepflegten Mehrparteienhauses ist, genießen Sie hier dank der Lage im gesamten rechten Flügel absolute Ruhe und Privatsphäre – fast wie in einem eigenen Stadthaus. Der separate Zugang und die weitläufige Raumaufteilung verstärken dieses exklusive Wohngefühl.

- **Erdgeschoss:**

- Großzügiger Wohn- und Essbereich, ideal für Familienleben und Gästeempfang
- Ruhiges Schlafzimmer mit Blick in den Garten
- Badezimmer, separates WC und ein Wirtschaftsraum

- **Obergeschoss:**

- Vier flexibel nutzbare Zimmer für Kinder, Gäste oder Homeoffice
- Ein weiteres Badezimmer und eine Küche, die keine Wünsche offenlässt

- **Ausgebauter Keller:**

- Sauna, Fitnessraum und ein gemütliches Stüberl – ein Ort zum Entspannen und Wohlfühlen

- **Zusatzzimmer im Dach:**

- Der ausbaubare Dachboden eröffnet weitere Gestaltungsmöglichkeiten und

Wohnträume.

## **Idyllischer Garten – Ihre grüne Oase:**

Der liebevoll gestaltete Gemeinschaftsgarten und der Innenhof stehen Ihnen für entspannte Stunden im Freien zur Verfügung. Ob Frühstück im Grünen, ein Sommerabend mit Freunden oder einfach eine Pause vom Alltag – hier finden Sie mitten in der Stadt Ihre persönliche Naturoase.

## **Top-Lage in Meidling – Schönbrunn direkt vor der Tür:**

Das Objekt liegt in einer der begehrtesten Gegenden Wiens und verbindet grünes Wohnen mit urbaner Infrastruktur:

- **Direkt bei Schönbrunn:**

Der Schlosspark Schönbrunn mit all seinen Freizeitmöglichkeiten liegt nur wenige Schritte entfernt. Ideal für Spaziergänge, Sport oder entspannte Stunden in einem der schönsten historischen Gärten der Welt.

- **Perfekte Infrastruktur:**

- Lebensmittelgeschäfte, Apotheken, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.
- In der Umgebung finden Sie zahlreiche Cafés und Restaurants, die keine Wünsche offenlassen.

- **Hervorragende Verkehrsanbindung:**

- U-Bahnlinie U4 und Buslinien 63A, 10A und 9A sind in wenigen Minuten erreichbar.
- Der Meidlinger Hauptbahnhof bietet Anschluss an den Nah- und Fernverkehr.

## **Wohnen mit Charme und Möglichkeiten:**

Dieses Objekt vereint historische Eleganz, modernes Wohnen und eine traumhafte Lage. Mit nur fünf Parteien im Haus genießen Sie eine private und ruhige Atmosphäre – und das mitten in der Stadt. Das großzügige Raumangebot macht die Wohnung ideal für Familien, Menschen, die Arbeiten und Wohnen kombinieren möchten, oder alle, die nach einem besonderen Zuhause suchen.

Nutzen Sie diese seltene Gelegenheit und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

**Ihr neues Zuhause wartet auf Sie – erleben Sie das exklusive Haus-im-Haus-Gefühl im**



## **Herzen des 12. Bezirkes!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap