

**Neuer Kaufpreis: Einzigartiges Townhouse mit grünem Rückzugsort und Wellnessoase nahe Schönbrunn!**



**Objektnummer: 76122**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rotenmühlgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1870
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	193,46 m <sup>2</sup>
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	84,49 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 175,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,80
Kaufpreis:	1.099.000,00 €
Betriebskosten:	375,44 €
USt.:	37,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Karina SCHUNKER**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10







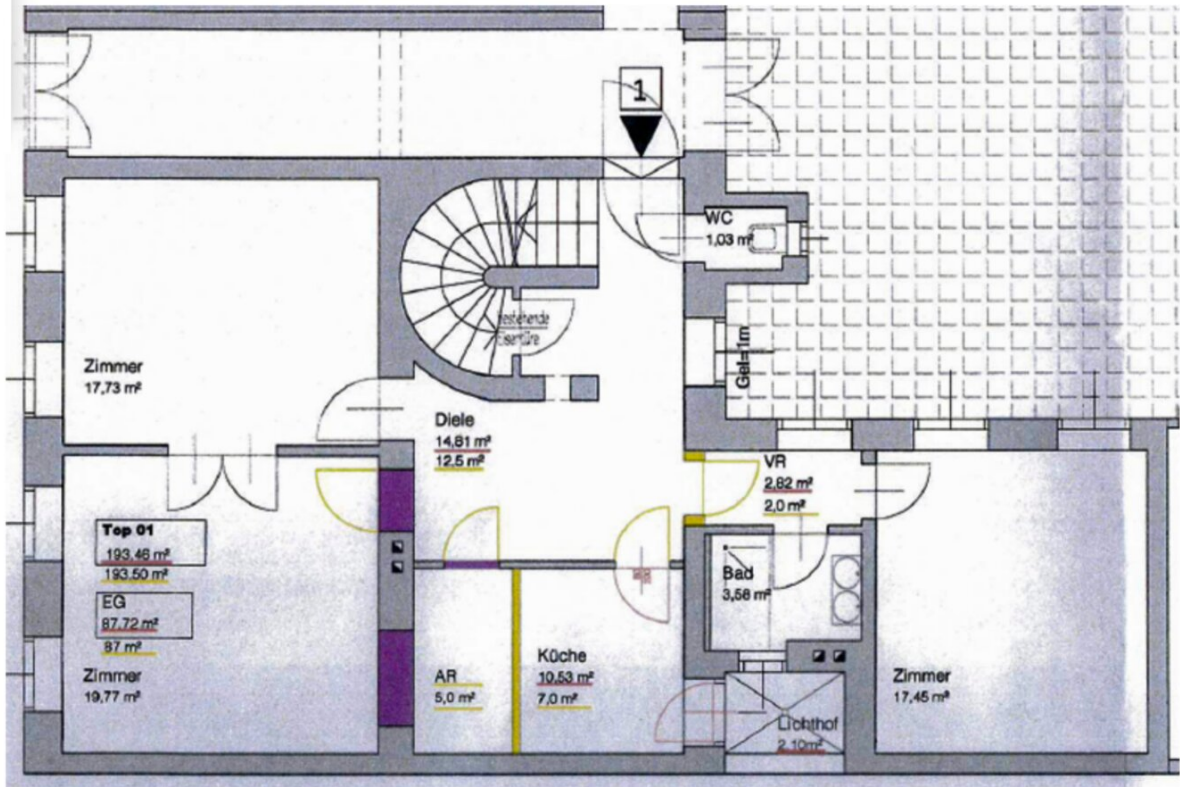


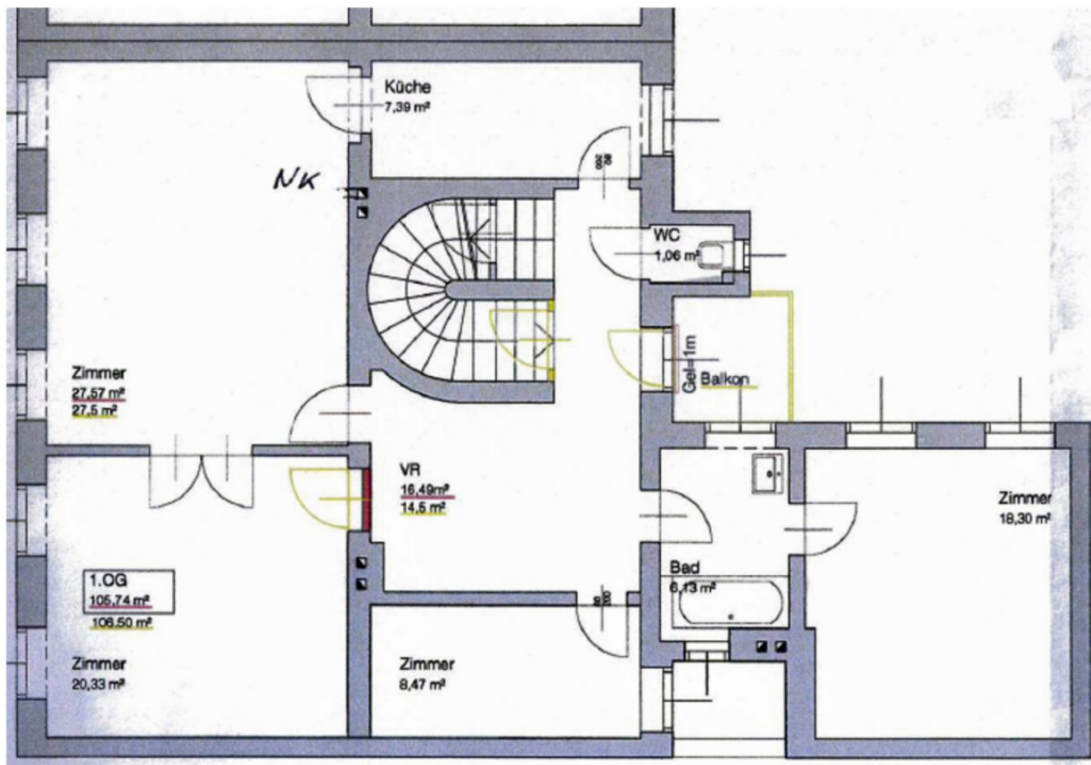


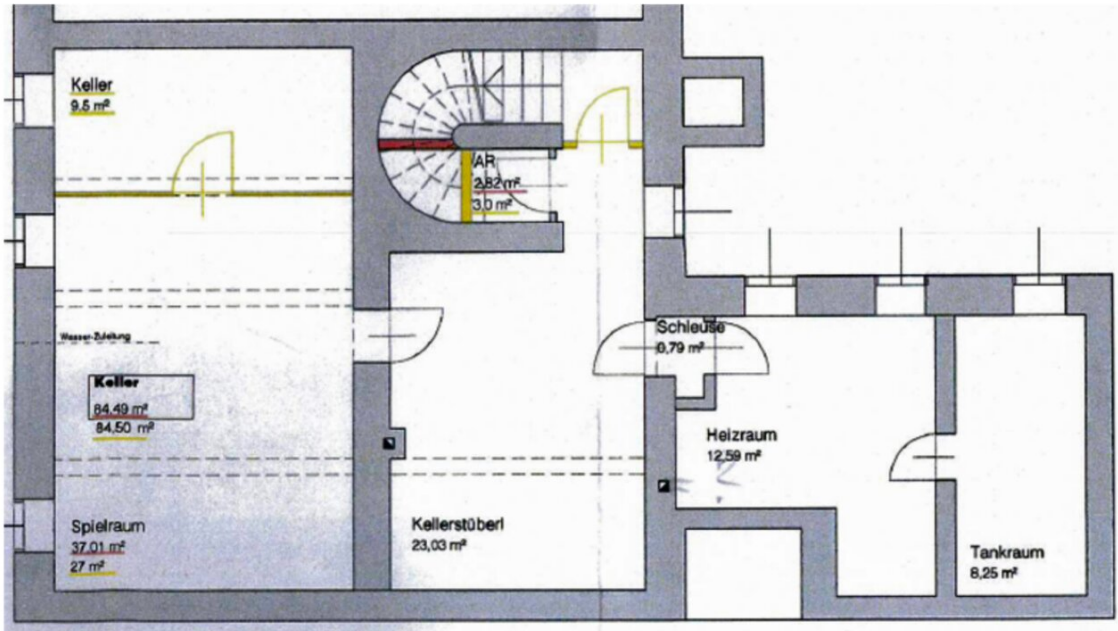












## Objektbeschreibung

### **Einzigartiges Stadthaus mit wunderschönem Rückzugsort nahe Schönbrunn!**

Erleben Sie das Privileg exklusiven Wohnens mit Altbau-Charme im pulsierenden 12. Bezirk Wiens, in unmittelbarer Nähe zum Schönbrunner Schlosspark. Die Einzigartigkeit dieses Stadthauses ist spürbar durch den Altbaucharme mit den hohen Räumen, Flügeltüren und den Blick in den wunderschönen sowie liebevoll gestalteten Gemeinschaftsgarten.

Die Wohnatmosphäre innerhalb des Hauses ist sehr privat und persönlich, da sich das Ensemble aus nur 5 Wohneinheiten zusammensetzt. Diese einmalige Exklusivität zeigt sich auch darin, dass sich die Wohnung über den gesamten rechten Gebäudeflügel erstreckt - das eigene Townhouse mitten in der Stadt sorgt für höchste Wohnqualität.

#### **Das Townhouse:**

Die großzügige Wohnfläche von 193 Quadratmetern erstreckt sich über zwei Etagen und bietet somit ausreichend Platz für individuelle Bedürfnisse. Das Erdgeschoss präsentiert einen einladenden Wohn- oder Arbeitsbereich, ein ruhig gelegenes Schlafzimmer mit Blick in den grünen Garten, ein Badezimmer, ein separates WC und einen praktischen Wirtschaftsraum. Im Obergeschoss befindet sich der großzügige Wohnsalon, der genügend Platz für ein eigenes Esszimmer bietet, mit der angrenzenden Küche. Ein weiteres Schlafzimmer und ein Kabinett, welches sich ideal als begehbaren Schrankraum eignet, verleihen dem Haus eine besondere Geräumigkeit. Ein zweites Badezimmer sowie eine separate Toilette sind auch im oberen Geschoß selbstverständlich. Darüberliegend befindet sich der Rohdachboden, der für weiteren Wohnraum vergrößert sowie ausgebaut werden kann und damit neue Gestaltungsideen eröffnet.

Der trockene und ausgebaute Weinkeller lässt gemütliches Beisammensein hochleben. Daran angeknüpft befindet sich ein Ruhe- bzw. Fitnessraum mit Sauna und ergibt eine Wellnessoase zur Entspannung. Für die Freizeitgestaltung lädt als weiteres Highlight der idyllische Garten mit Terrassenfläche im Innenhof ein, der von den Hauseigentümern gemeinschaftlich genutzt werden kann, um Ruhe und Natur mitten in der Stadt zu erleben.

#### **Die Lage:**

Die Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Leben und grünen Naherholungsgebieten. Der Schlosspark Schönbrunn mit seinem Meidlinger Tor ist in nur 2 Minuten zu Fuß erreichbar. Zudem befinden sich in unmittelbarer Nähe Lebensmittelgeschäfte, Bildungseinrichtungen, Apotheken sowie Ärzte. Die öffentlichen Verkehrsmittel gewährleisten eine optimale Anbindung an das Stadtzentrum und das Vio Plaza bietet zudem ein neues Einkaufs- und Gastronomieerlebnis in der Umgebung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- U-Bahnlinien U4 Schönbrunn und Meidlinger Hauptstraße
- Buslinien 63A, 10A und 9A
- Regionalzüge Bahnhof Meidling

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap