

**"4 Zimmer + separate Küche| Loggia| Nähe Schönbrunn  
bzw. Meidling"**



Aussicht auf Schönbrunner Straße

**Objektnummer: 1626\_25884**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1978
<b>Wohnfläche:</b>	113,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 80,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Oliver Graf

RE/MAX Elite  
Operngasse 26  
1040 Wien

H +43 660 66 84 706  
F +43 1 208 31 44

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









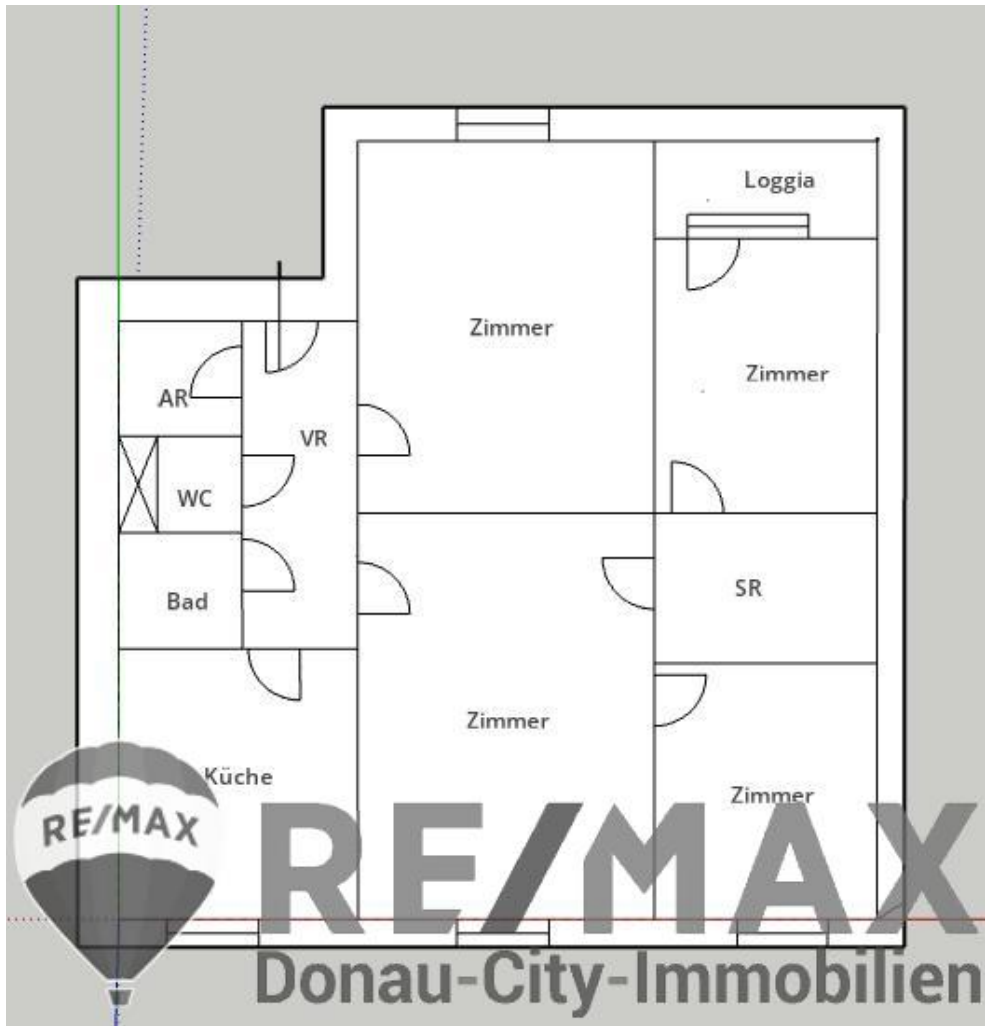














## Objektbeschreibung

Diese 4-Zimmer-Eigentumswohnung mit Loggia befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses in der Schönbrunner Straße im 12. Wiener Gemeindebezirk. Sie besticht durch eine großzügige Raumaufteilung und ihre tolle Lage. Die Wohnung bietet auf ca. 113 m<sup>2</sup> viel Platz für individuelles Wohnen und ist ideal für Familien oder Paare, die großen Wert auf urbanen Komfort legen. **Die Raumaufteilung:** Vorzimmer mit Garderobe; geräumiger Abstellraum; separates WC; Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss; Küchenzimmer - Einbauküche mit ausreichend Stauraum und Essplatz; großzügiges Wohnzimmer; Vorzimmer bzw. Schrankraum; Schlafzimmer (3) mit Zugang zur Loggia; geräumiges Zimmer (1), ideal als Kinderzimmer geeignet; Zimmer (2), flexibel nutzbar, beispielsweise als Büro oder weiteres Kinderzimmer. **Sanierungspotenzial:** Diese Wohnung bietet Ihnen die einmalige Gelegenheit, Ihre individuellen Wohnträume zu verwirklichen. Mit ein wenig Modernisierung lässt sich der Charme dieser Immobilie noch weiter hervorheben und in einen zeitgemäßen, modernen Zustand bringen. Hier können Sie Ihre Kreativität und Gestaltungsideen voll entfalten und Ihr neues Zuhause nach Ihren Wünschen gestalten! **Die Lage und Infrastruktur:** Die Wohnung befindet sich in einer begehrten Wohngegend des 12. Bezirks und bietet eine hervorragende Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ideal: Die U-Bahn-Station "Meidling Hauptstraße" (U4) sowie mehrere Bus- und Straßenbahnlinien sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Der nahegelegene Schönbrunner Schlosspark lädt zu erholsamen Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten ein und bietet eine Oase der Ruhe im urbanen Umfeld. Auch die Verkehrsanbindung mit dem Auto ist hervorragend, da der Autobahnanschluss schnell und unkompliziert zu erreichen ist. Richtpreis: € 449.000,--\* **Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!** \*) Der angegebene Preis ist ein Richtpreis, der in etwa dem möglichen zukünftigen Kaufpreis entsprechen kann. Da der Preis vom Interessenten mit einem dafür ausgestellten Anbot definiert wird, kann er abhängig von der jeweiligen Nachfrage, auch über dem Richtpreis zu liegen kommen. Die Zustimmung erfolgt ausschließlich vom Abgeber durch Gegenzeichnung des gestellten Anbot! Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 80.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf: