

**Top-Angebot! 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche + 240 m<sup>2</sup> Garten + 32 m<sup>2</sup>  
Terrasse + 40 m<sup>2</sup> Garage – nur EUR 697.000! Nähe  
Schönbrunn!**



A17-photo-web-14\_03\_24-00014

**Objektnummer: O2100163752**  
**Eine Immobilie von Immoexpress KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Baujahr:</b>	1940
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	99,01 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	99,01 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Garten:</b>	249,19 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	12,19 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 148,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,82
<b>Kaufpreis:</b>	697.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	203,03 €
<b>Heizkosten:</b>	124,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

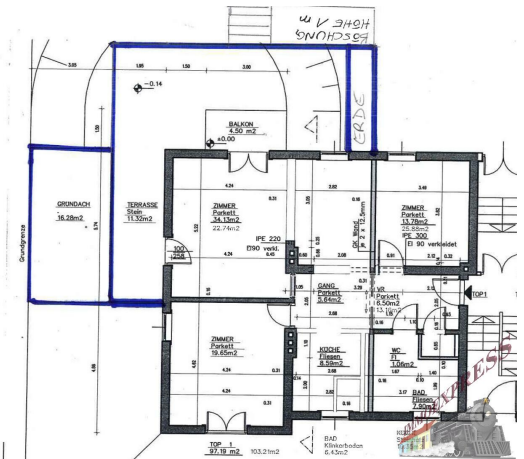
3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtmietpreis

## Ihr Ansprechpartner



**Ehsan Karimian**

Im  
Hä  
11  
H  
F  
Ge  
Ve



























## Objektbeschreibung

### **Herrlich ruhig gelegenes Eigentums-Highlight nahe Schloss Schönbrunn**

Diese außergewöhnliche Wohnung mit Altbau-Charakter und modernem Touch bietet Ihnen ein einzigartiges Wohnambiente in einem geschlossenen privaten Bereich. Die geräumige Terrasse mit Eigengarten und Garage ergänzt dieses Angebot perfekt.

### **Highlights**

Stilvolle Wohnung mit Altbau-Charme und moderner Ausstattung, seltene Kombination aus zeitgemäßer Haustechnik und gediegenem Wohnambiente, ausreichend Freifläche mit Platz für eigenen Pool, ruhige Lage in einer Gartensiedlung nahe Schloss Schönbrunn, wenige Einheiten im Gebäude für familiäres Wohnen.

### **Wohnungsdetails**

3 Zimmer, geräumiges Bad mit Tageslicht und großer Dusche, offene Eck-Einbauküche mit Zugang zum Wohnbereich, schöne Eiche Originalparkettböden im Fischgrät-Verlegemuster, große Terrasse+Balkon (ca. 32 m<sup>2</sup>) mit elektrisch bedienbarer Markise und Zugang zum Garten, Garage für 2 PKWs, zusätzlicher Parkplatz auf Zufahrtsfläche.

Wohnfläche ca.: 99,00 m<sup>2</sup>, Balkon & Terrassenfläche ca.: 32,00 m<sup>2</sup>, Gartenfläche ca.: 249,00 m<sup>2</sup>, Kellerfläche ca.: 12,19 m<sup>2</sup>, Garagenfläche: ca. 40,81 m<sup>2</sup>

### **Lage und Umgebung**

Kurze Distanz zum Schloss Schönbrunn und dem herrlichen Schönbrunner Park, gute öffentliche Verkehrsanbindung mit Buslinien und U-Bahn, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten und Facharztpraxen in der Nähe, ideale Grünflächen für Spaziergänge und Laufaktivitäten.

### **Kosten**

**EUR 697.000,-**

Provision: 3% zzgl. MwSt.

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Eintragungsgebühr: 1,1%

Kaufvertragserrichtung & Treuhandabwicklung: 1,5 % zzgl. MWSt. der Kaufsumme inkl. Treuhandchaft + Löschung.

### **Ihr Ansprechpartner:**

Herr Ehsan Karimian || Tel.: 0676 46 46 646 || e.karimian@immo.express || Deutsch, English, Farsi

\*(Mo – So, 9:00 – 21:00 Uhr)

Vereinbaren Sie jetzt Ihren persönlichen Termin und entdecken Sie Ihr Traumhaus im Grünen. Kontaktieren Sie uns heute!

### **Besichtigungen auch an Wochenenden möglich!**

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.