

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02



**Sabine Kolb**

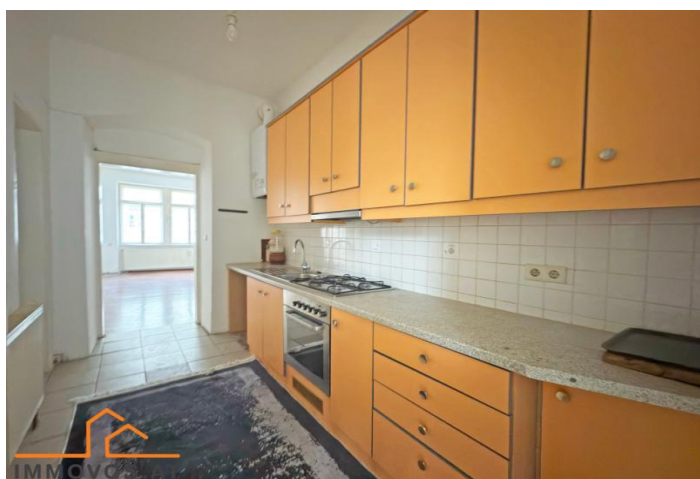
📞 +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 16. 05. 2025

## ALTBAU-WOHNUNG NÄHE SCHÖNBRUNN



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	46335
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 12., Meidling
<b>Ort:</b>	Wien 12., Meidling
<b>Lage:</b>	Nähe SCHÖNBRUNN

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 169.000,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	44,00 m <sup>2</sup>
------------------------	----------------------

### DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Stockwerk:</b>	3. Lift-Stock
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Gasetagenheizung

### 1,5 Zimmer ALTBAUWOHNUNG NÄHE SCHÖNBRUNN

Die Wohnung befindet sich im dritten Lift-Stock mit Blick nach Westen in die Aichholzgasse.

**AUFTEILUNG:** rd. 44 m<sup>2</sup>

Wohnzimmer, Küche, 1 kleines Zimmer, Badezimmer mit Dusche und Toilette

**AUSSTATTUNG:** leicht sanierungsbedürftig  
originale Holzkastenfenster Gasetagenheizung,  
Waschmaschinenanschluss,  
Raumhöhe ca. 3 m, barrierefreier Lift vom Keller bis ins Dachgeschoss

**LAGE:**

Der 12. Bezirk liegt im Südwesten Wiens und ist von der Inneren Stadt sowohl mit dem Auto als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln rasch erreichbar. Eingebettet zwischen dem Wienerberg, dem Grünen Berg, dem Schlosshügel von Schönbrunn. Sehr gute

**Heizwärmebedarf:** 132 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 3,42

## AUSSTATTUNG:

**Barrierefrei** ✓  
**Einbauküche** ✓  
**Küche offen** ✓  
**Lift** ✓  
**Kabel oder Sat TV** ✓

Infrastruktur, sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.

## Verkehrsanbindungen:

Buslinien: 7A,8A,9A,10A

U4 Meidlinger Hauptstraße, U6 Niederhofstraße

U6 Meidling (hier auch Regional-Züge und S-Bahnen)

Kaufpreis: 169.000, - Euro

Monatliche Kosten:

BK: 219, -

RF: 55, -

gesamt: 274, -

plus Gas und Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

Habe ich Sie von dieser Wohnung überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé, Bau- und

Ausstattungsbeschreibung und ausführliche

Beschreibung der Lage und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie möchten auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?

Ich mache das sehr gerne professionell und mit

Begeisterung für Sie!

Haben Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten bereits geklärt?

Gerne empfehle ich Ihnen einen unabhängigen

Finanzberater. Er nimmt Ihnen den Stress der

Finanzierungssuche ab und findet den besten und günstigsten Kredit für Sie und Ihre Immobilie.

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter

0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur

Verfügung!

