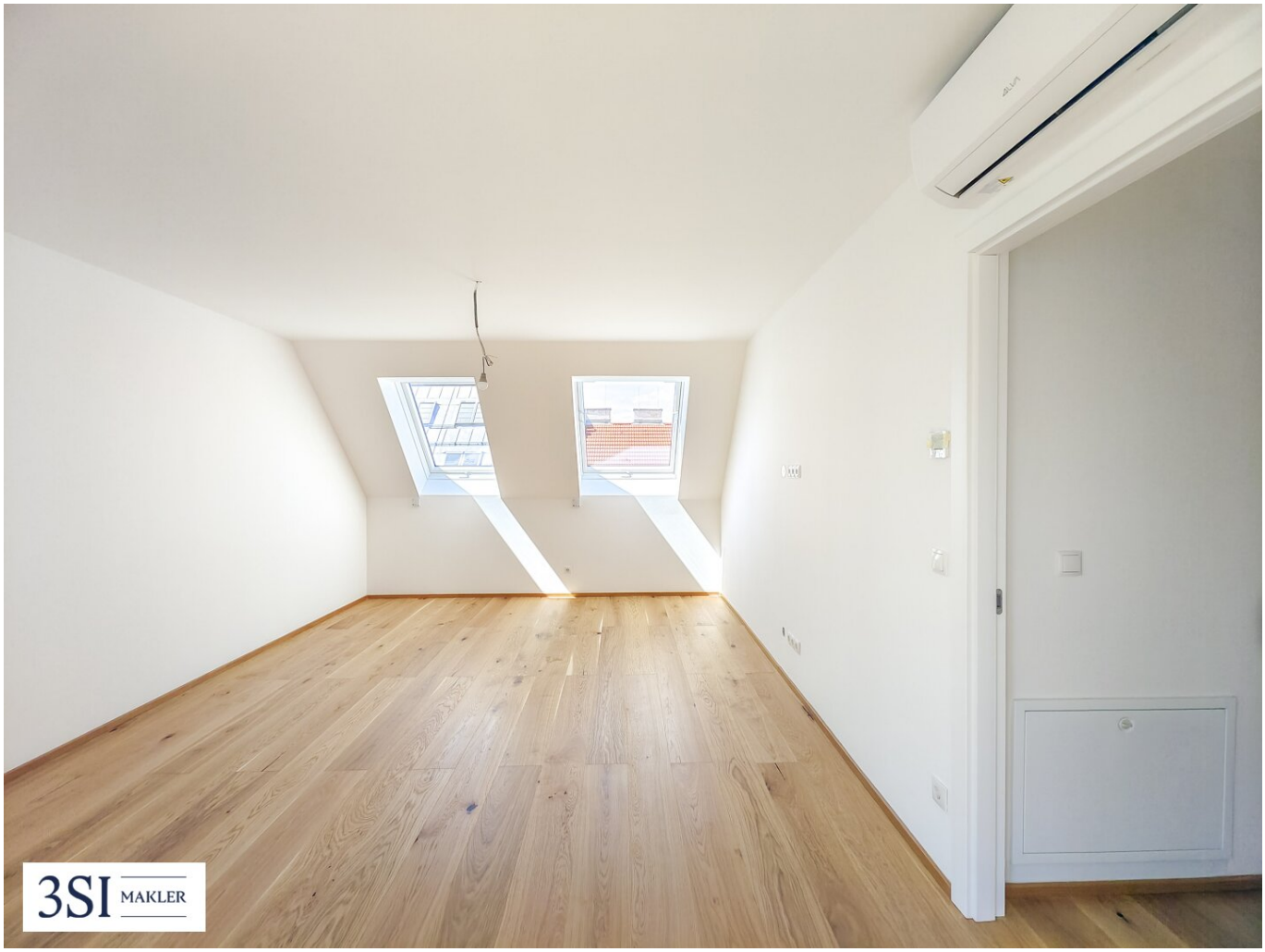
# Sonnige 3-Zimmer Dachgeschosswohnung nahe Schloss-Schönbrunn




**Objektnummer: 20496**

**Eine Immobilie von 3SI Makler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Aichholzgasse 33 |
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Baujahr:** | 1900 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 74,48 m² |
| **Nutzfläche:** | 74,48 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 41,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 479.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

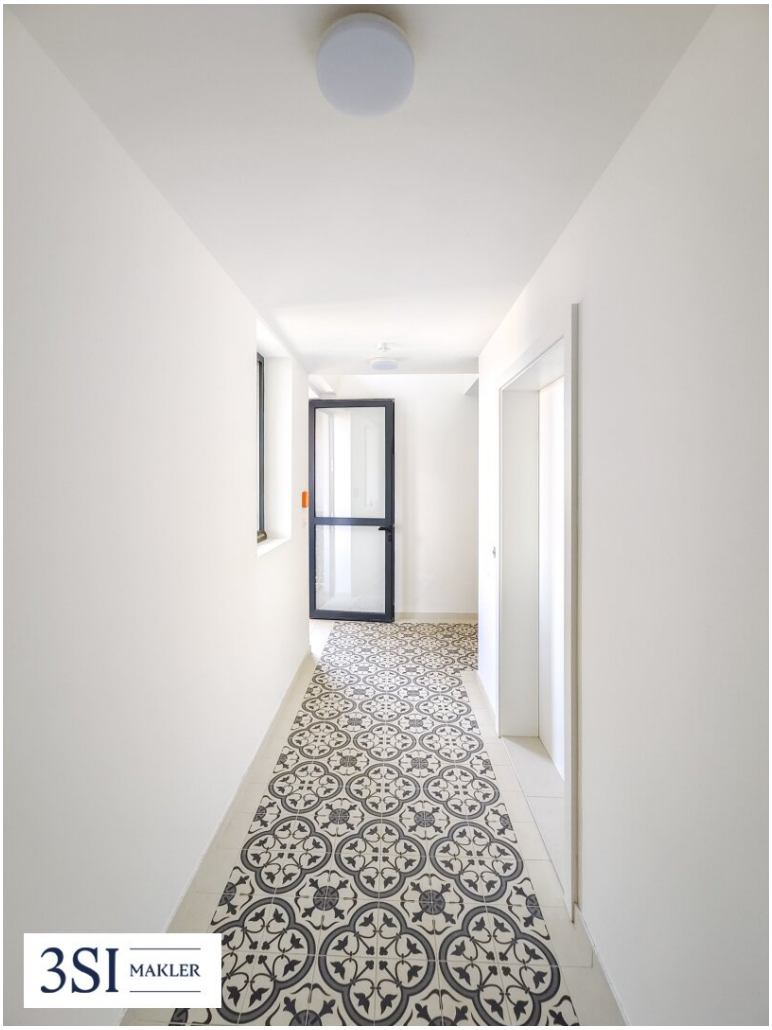
**Ing. Francis Broinger**

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

3SI MAKLER

3SI MAKLER

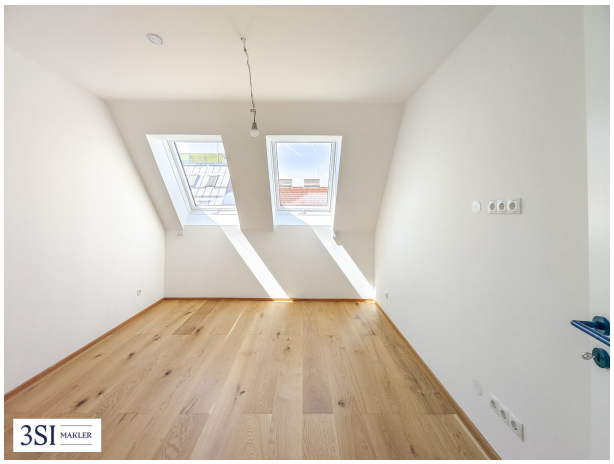
3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER
magenta
WICHTIGE
HAUS-
INFORMATION


3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI IMMO GROUP

## Aichholzgasse 33
1120 Wien

Top 23 • 1. DG

Wohnfläche 74,84 m²

1 Vorraum
2 AR
3 WC
4 Wohnküche
5 Gang
6 Bad
7 Zimmer
8 Zimmer

A4 M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

# Objektbeschreibung

In einem eben fertiggestellten Dachgeschoßausbau im beliebten Tivoli-Viertel, nahe dem Schloss-Schönbrunn, stehen insgesamt 4 Einheiten mit einer Größe zwischen 63m² und 120m² Wohnfläche mit 2 bis 3 Zimmern zum Verkauf. Im Zuge des Ausbaus wurde ein barrierefreier Lift errichtet, Balkone angebaut und das Stiegenhaus und die Fassade renoviert.

## Top 23 - 1. Dachgeschoß

Diese in den sonnigen Westen ausgerichtete 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung verfügt über knapp 75 m² Wohnfläche. Sie besticht durch ihren geräumigen Grundriss auf einer Ebene und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Abstellraum
- Gäste-WC
- offene Wohnküche mit französischem Fenster
- Gang / Flur
- 2 Zimmer
- Bad mit Dusche

**Ausstattung**

- Vollholzböden
- Vollklimatisiert
- Großformat Fliesen
- Markenarmaturen von HansGrohe
- Fußbodenheizung
- außenliegender Sonnenschutz
- Luftwärmepumpe

Diese bezaubernde Dachgeschoßwohnung befindet sich in einem renovierten Altbau. Im Zuge des Ausbaus wurden die Fassaden und das Stiegenhaus renoviert, ein Lift und Balkone errichtet.

## Lage

Diese bezaubernde Lage bietet eine ideale Kombination aus urbanem Leben und angenehmer Ruhe. Hier sind einige Highlights der Umgebung:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Der nahe gelegene Meidlinger Markt und die Einkaufsstraße "Meidlinger Hauptstraße", bieten eine vielfältige Auswahl an

Geschäften, Supermärkten und Boutiquen für Ihren täglichen Bedarf.

- **Schulen:** Familien mit Kindern finden in der Umgebung eine Reihe von Schulen, darunter Grundschulen, berufsbildende Schulen und Kindergärten.

- **Restaurants und Bars:** Entdecken Sie eine breite Palette von Restaurants, Cafés und Bars in der Nähe, die eine Fülle von kulinarischen Genüssen und geselligen Treffpunkten für gemütliche Abende bieten.

- **Sehenswürdigkeiten:** In der Nähe befinden sich historische Highlights wie das Schloss Schönbrunn, ein UNESCO-Weltkulturerbe, sowie der Lainzer Tiergarten, ein weitläufiger Waldpark, der zu erholsamen Spaziergängen und Naturerkundungen einlädt.

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Die ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel macht es Ihnen einfach, Wien zu erkunden. Die U-Bahn-Stationen Philadelphiabrücke (U6) und Meidling Hauptstraße (U4) sowie verschiedene Bus- (7A, 8A, 9A, 63A) und Straßenbahnlinien befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Letztlich weisen wir darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein familiäres/wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen der 3SI Makler GmbH und der Verkäuferin besteht.

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 <75m
Apotheke <275m
Klinik <525m
Krankenhaus <1.625m

**Kinder & Schulen**
Schule <300m
Kindergarten <300m
Universität <600m
Höhere Schule <875m

**Nahversorgung**
Supermarkt <175m
Bäckerei <175m
Einkaufszentrum <525m

**Sonstige**
Geldautomat <275m
Bank <425m
Post <450m
Polizei <525m

**Verkehr**
Bus <50m
U-Bahn <525m
Straßenbahn <700m
Bahnhof <525m
Autobahnanschluss <2.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap