

Schöne Gartenwohnung in Toplage (Nähe Schloss Schönbrunn)



Objektnummer: 3865_20

Eine Immobilie von RE/MAX Today

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	ca. 1900
Wohnfläche:	70,82 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	34,64 m ²
Heizwärmebedarf:	D 129,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,96
Kaufpreis:	400.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Mag. Markus Martinek

RE/MAX Today
Döblinger Hauptstraße 73
1190 Wien

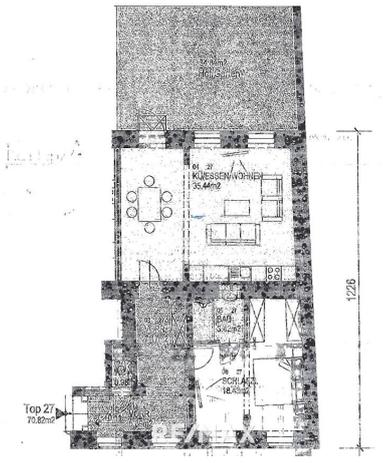
T +43 676 78 50 245
H +43 676 78 50 245

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

termin zur

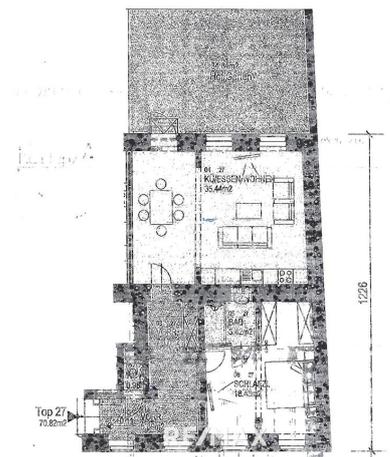




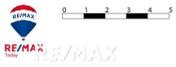
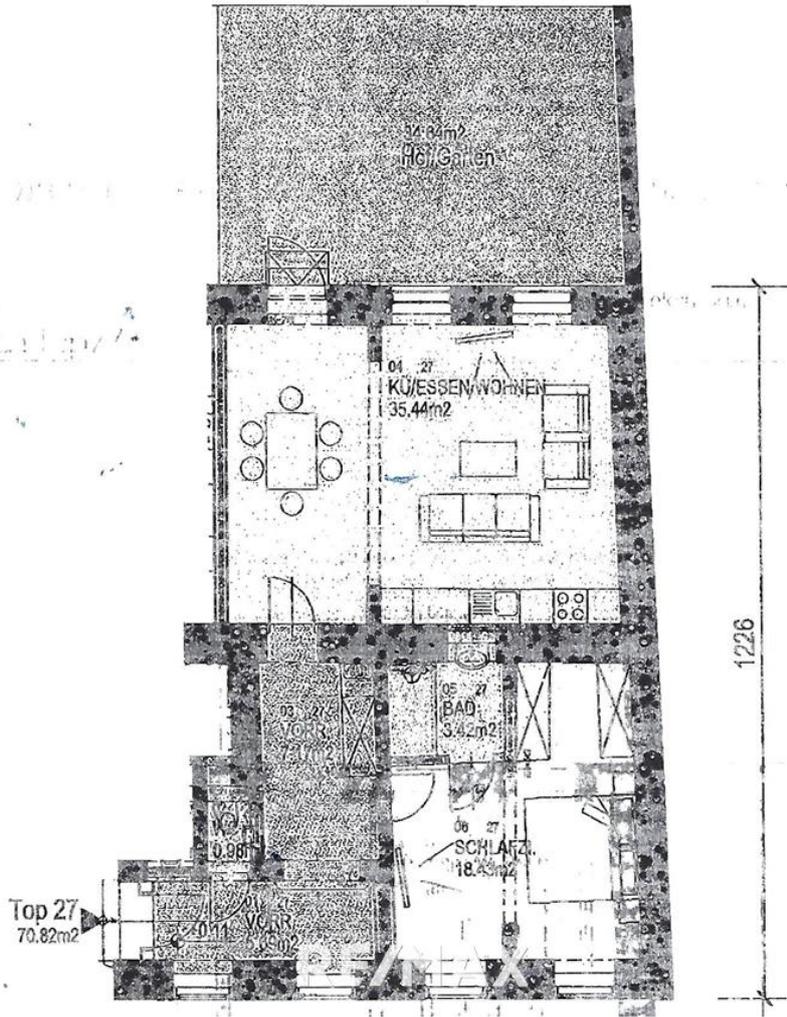












Objektbeschreibung

Ruhige Terrassenwohnung im Altbau – unweit von Schloss Schönbrunn

Diese charmante Gartenwohnung im 12. Wiener Gemeindebezirk vereint stilvolles Altbauambiente mit modernem Wohnkomfort – und das in unmittelbarer Nähe zum Schloss Schönbrunn. Auf rund 70,82 m² Wohnfläche und einem privaten Garten mit ca. 34,64 m² erleben Sie ein einzigartiges Lebensgefühl – ideal für Singles, Paare und alle, die urbanes Wohnen mit Naturverbundenheit verbinden möchten.

Die Wohnung gliedert sich in zwei Zimmer, ein modern ausgestattetes Badezimmer, ein separates WC sowie einen praktischen Vorraum. Die Gasetagenheizung mit Fußbodenheizung sorgt für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit. Dank der ruhigen Lage im Innenhofbereich genießen Sie eine entspannte Atmosphäre mitten in der Stadt. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Die Anbindung ist ausgezeichnet – die U4-Station Schönbrunn ist nur wenige Gehminuten entfernt und bringt Sie in kurzer Zeit ins Zentrum. Zudem befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Restaurants und Freizeiteinrichtungen in direkter Umgebung.

Hinweis: Diese Wohnung ist noch bis Ende Juli 2025 vermietet.

Besonderheit:

Optional besteht die Möglichkeit, auch die benachbarte Gartenwohnung (ca. 75,56 m² Wohnfläche + 45,79 m² Garten) zu erwerben – ideal für eine großzügige Familienlösung oder zur Kombination von Wohnen und Arbeiten.

Hinweis: Die zweite Wohnung ist aktuell befristet bis zum 14.07.2026 vermietet und kann erst nach Ablauf des Mietverhältnisses bezogen werden.

Monatliche Vorschreibung ab 01.02.2025:

Betriebskosten: EUR 139,22 netto / EUR 153,14 brutto

Rücklage: EUR 75,40 netto / EUR 75,40 brutto

Gesamt: EUR 214,62 netto / EUR 228,54 brutto

Umgebung/Erreichbarkeiten:

Schule:

Volksschule Jean Pictet (207 m)

Islamisches Realgymnasium Wien, Rauchfangkehrergasse 34, 1150 Wien (490 m)

BG/BRG XII Rosagasse (548 m)

Kindergarten:

Kindergarten Weiglasse (400 m)
Kindergarten Schönbrunn-Vorpark (582 m)
Kindergarten Schweizerspende (689 m)

Universität / Hochschule:
FH OÖ Seminarzentrum (672 m)

Bank:
BAWAG PSK, Schönbrunner Straße 273, 1121 Wien (526 m)
Bank Austria, Schönbrunner Straße 263, 1120 Wien (645 m)

Restaurant:
Schönbrunner Stöckl, Schönbrunner Straße 309, 1130 Wien (78 m)
Tafelspitz, Grünbergstraße 1, 1120 Wien (168 m)
Orangerie Schönbrunn, Schönbrunner Schloßstraße 47, 1130 Wien (247 m)
der Schwabl, Schönbrunner Straße 250, 1120 Wien (262 m)
Café-Restaurant Schönbrunn (318 m)
Herzog's Wirtshaus, Sechshauser Straße 120, 1150 Wien (304 m)
Pizzeria Venezia (277 m)
Sokace, Sechshauser Straße 99, 1150 Wien (279 m)
Gasthaus Stafler, Ehrenfelsgasse 4, 1120 Wien (453 m)
Hollerei, Hollergasse 9, 1150 Wien (411 m)

Apotheke:
Maria-Lourdes-Apotheke, Tivoligasse 50, 1120 Wien (396 m)
Apotheke "Zur heiligen Corona", Sechshauser Straße 104, 1150 Wien (430 m)
Apotheke Schwenk "Zum hl. Johann von Nepomuk", Schönbrunner Straße 259, 1120 Wien (699 m)

Supermarkt:
Spar (217 m)
bio basic, Schönbrunner Straße 222-228, 1120 Wien (607 m)
Billa (592 m)

U-Bahn:
Schönbrunn (241 m)
etc.

Machen Sie sich am besten Ihr eigenes Bild mittels einer Besichtigung vor Ort. Wir finden: es lohnt sich!

Für weitere Informationen bzw. Besichtigungen stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir bitten um Verständnis, dass aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Anschrift, Tel.-Nr., E-Mail)

beantwortet werden können. Wir informieren Sie darüber, dass wir bei diesem Objekt eine Doppelmaklertätigkeit ausüben. (§ 5 Abs. 3 MaklerG).

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbuchseintragung

3,0 % Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.

Vertragserrichtung nach Vereinbarung

Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Abgebers oder Dritten (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann.