

**3-Zimmer-Wohnung mit viel Potenzial inkl. Loggia &  
Grünblick beim Schloss Schönbrunn (U4) -  
sanierungsbedürftig!**



**Objektnummer: 25854**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,05 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,88 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 97,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,56
<b>Kaufpreis:</b>	235.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	172,84 €
<b>USt.:</b>	19,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Elisabeth Olt

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10  
1030 Wien

T +43 1 226 27 20

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





**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN



**SULEK**  
IMMOBILIEN











**SULEK**  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

**Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mit konkreten Terminvorschlägen zur vereinfachten Abstimmung.**

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Die Wohnung.**

Inmitten des beliebten 15. Bezirks – vis a vis vom Auer-Welsbach-Park und nur wenige Gehminuten vom Schlosspark Schönbrunn entfernt – befindet sich diese rund **62 m<sup>2</sup> große Eigentumswohnung** im zweiten Liftstock eines gepflegten Wohnhauses. Die Wohnung bietet Potenzial für kreative Köpfe, die ihren Wohntraum individuell gestalten möchten.

Beim Betreten der Wohnung eröffnet sich ein klassisch durchgestreckter Grundriss mit Vorraum, von dem aus alle Räume separat begehbar sind – ein besonderer Vorteil für Paare, kleine Familien oder auch zur Nutzung als WG.

Das **Wohnzimmer ist westseitig ausgerichtet** und bietet direkten Zugang zur **straßenseitigen und verglasten Loggia** mit Blick ins Grüne.

Die **separate Küche sowie das Schlafzimmer und ein Kabinett liegen ostseitig** in den ruhigen **Innenhof** und versprechen morgendliche Ruhe und Helligkeit. Die Küche ist mit einer Durchreiche ausgestattet.

Ein **separates WC** und ein **Badezimmer mit Badewanne** runden das Raumangebot ab.

Ein **Kellerabteil ist der Wohnung als Zubehör im Sinne des WEG zugeordnet** und bietet zusätzlichen Stauraum. Der ehemalige Wasch-/Trockenraum wird als Fahrradabstellraum genutzt.

## **Gut zu wissen:**

- Die Wohnung ist in einem **sanierungsbedürftigen Zustand** – das eröffnet Ihnen jedoch die Möglichkeit, von Grund auf Ihre persönliche Vorstellung von stilvollem, zeitgemäßem Wohnen zu verwirklichen. Vom Bodenbelag bis zur Küchengestaltung, von Farben bis zu technischen Details: Diese Wohnung ist eine leere Leinwand für Ihre Ideen.
- Die Wohnung ist trotz Lift nicht barrierefrei zu erreichen!

- Die Wohnung verfügt über **Elektro-Nachtspeicheröfen** in den Wohnräumen sowie **elektrische Heizstrahler** in der Küche und im Badezimmer.
- Die Begründung von Wohnungseigentum erfolgte im Jahr 1979, wodurch eine klare rechtliche Zuordnung gegeben ist. Die **Loggiaverbauung ist zwar baulich vorhanden**, jedoch laut aktuellem Bauakt der MA 37 nicht dokumentiert.
- Die gegenständliche Wohnung wurde laut MA50 im Rahmen des **Wohnbauförderungsgesetzes 1968** gefördert. Die vorzeitige begünstigte Rückzahlung des Wohnbaudarlehens erfolgte 1999.
- Die **Zufahrt zur Garage** erfolgt über die **Winckelmannstraße 34**. Die KFZ-Stellplätze stehen im **gemeinschaftlichen Eigentum** und werden **über die Hausverwaltung vermietet** (rd. € 85,-).
- Der Stand der Reperaturrücklage beträgt per 30.06.2025: € 71.244,14

### Lage & Infrastruktur.

Diese Immobilie in der **Winckelmannstraße 32** besticht durch ihre praktischen Lage im 15. Wiener Gemeindebezirk. Sie bietet eine perfekte Balance zwischen urbanem Komfort und entspanntem Wohnen. Direkt gegenüber dem großzügigen Auer-Welsbach-Park gelegen, genießen Sie hier nicht nur die Ruhe des Grüns, sondern auch alle Annehmlichkeiten des täglichen Lebens direkt vor Ihrer Haustür. Ein Kindergarten ist direkt im Erdgeschosses des Hauses ansässig.

#### • Öffentliche Verkehrsmittel:

- **Straßenbahn-Haltestelle (Linie 52,60): ca. 150 Meter / 2 Gehminuten entfernt.** (Direktanbindung an Westbahnhof - U3/U6, S-Bahn rund 8 Minuten Fahrzeit , Hauptbahnhof und weitere wichtige Knotenpunkte)
- **U-Bahn-Station (U4 Schönbrunn):** ca. 400 Meter / 6 Gehminuten erreichen Sie ohne Umsteigen die Innenstadt (Karlsplatz) in nur 12 Fahrminuten.
- **Bus-Haltestelle 57A:** ca. 300 Meter / 4 Gehminuten

#### • Einkaufsmöglichkeiten & Nahversorgung:

- Supermarkt (z.B. Billa): ca. 250 Meter / 3 Gehminuten (Deckung des täglichen Bedarfs)
- Weitere Einkaufsmöglichkeiten (Drogerie, Post, Bank): allesamt in fußläufiger Entfernung im Umkreis von ca. 500 Metern erreichbar.
- Meiselmarkt: ca. 1,5 km / 5 Minuten mit der Straßenbahn (für frische Produkte und Spezialitäten)

• **Freizeit & Erholung:**

- **Auer-Welsbach-Park:** Dieser große Park verfügt über Spielplätze, eine Hundezone und befindet sich direkt gegenüber des Hauses und ist ideal für Spaziergänge, Joggen, Entspannung und bietet diverse Sportmöglichkeiten.
- Schlosspark Schönbrunn (Weltkulturerbe, weitläufige Grünflächen, Gloriette, Tiergarten Schönbrunn) : ca. 700 m (Meidlinger Tor) / 10-15 Gehminuten
- Diverse Restaurants & Cafés bieten eine vielfältige Auswahl an kulinarischen Angeboten in unmittelbarer Umgebung und entlang der Mariahilfer Straße.
- Kulturelle Einrichtungen (z.B. Wiener Stadthalle, Raimund Theater): bequem mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut erreichbar.

\*\*\*\*\*

**Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.**

\*\*\*\*\*

*Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin.*

*Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap