

**Sanierte Altbauwohnung in der Schönbrunnerallee 60; 3,5  
Zimmer mit Option auf einen Balkon**



**Objektnummer: 25824**

**Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	88,04 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	88,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 242,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	F 3,32
<b>Kaufpreis:</b>	497.500,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.650,84 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,06 €
<b>USt.:</b>	20,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

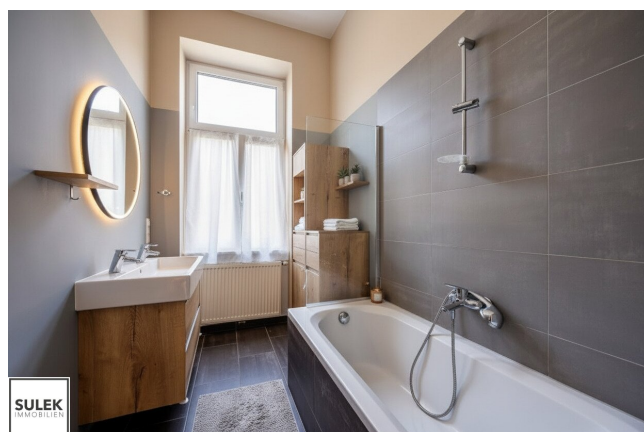
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**M.A., MBA Philipp Sulek**

Mittelsmann Philipp Sulek GmbH  
Fasangasse 30/10

























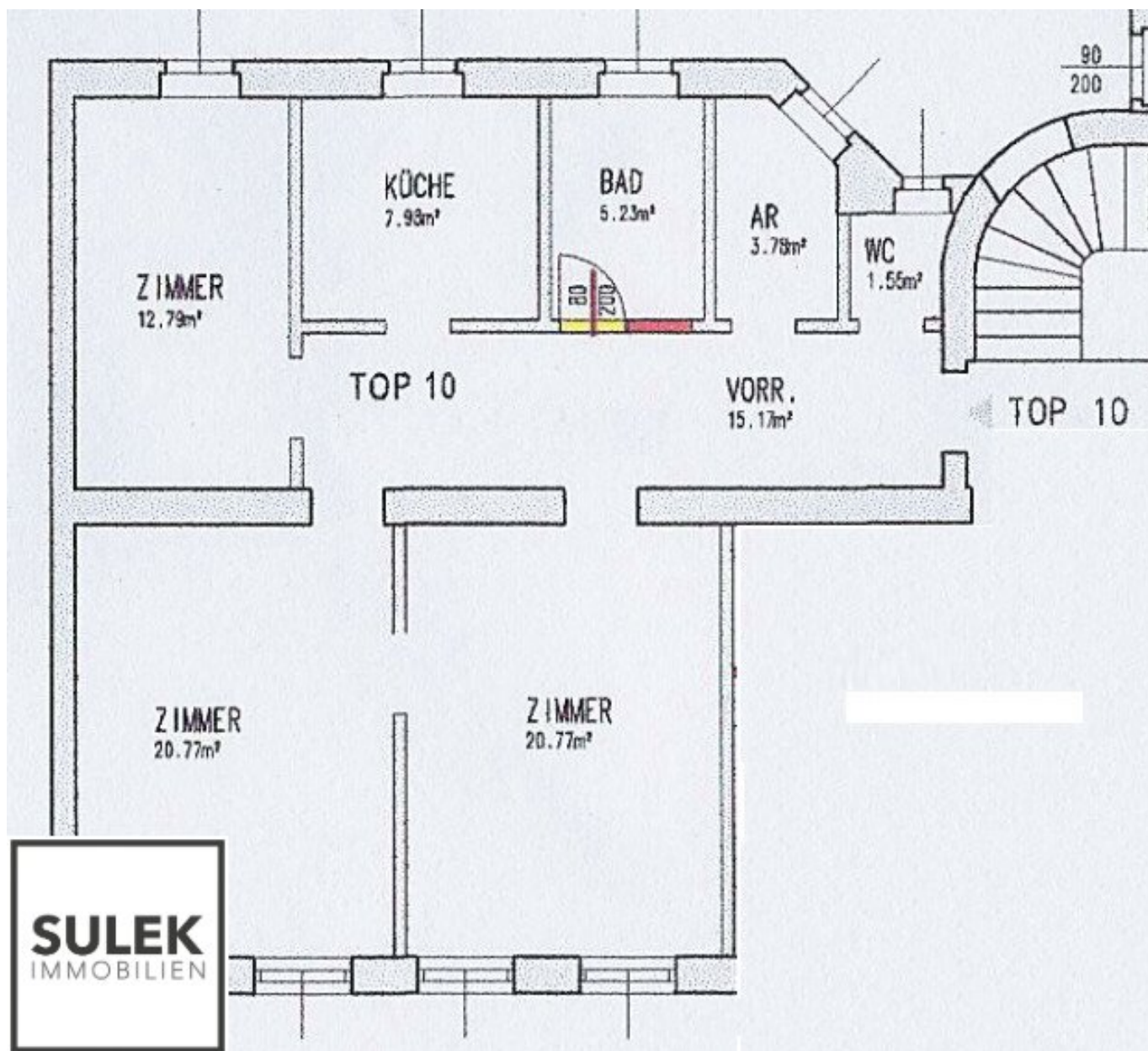














# Objektbeschreibung

**Geschätzte InteressentInnen!**

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

**Herzlichen Dank!**

\*\*\*\*\*

## **Die Wohnung.**

Zum Verkauf gelangt hier eine großzügige und gut geschnittene 3 Zimmer Altbauwohnung in einem gepflegten Haus aus den 1910er-Jahren. Die Wohnung befindet sich im 2. Stock (ohne Lift!) und ist ab sofort verfügbar.

Die Wohnung ist mit einem Abstellraum, einer separaten Küche und getrennt begehbaren Zimmern besonders gut aufgeteilt.

## **Raumaufteilung:**

Die Wohnung umfasst eine Fläche von ca. 87m<sup>2</sup> und teilt sich wie folgendermaßen auf. Über den **zentralen Vorraum** sind alle Räumlichkeiten dieser Wohnung begehbar:

- ein **separates WC mit Fenster**
- ein praktischer **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss & Fenster
- ein natürlich belichtetes **Badezimmer** mit **Badewanne**, Handwaschbecken samt Spiegel
- eine rd. 8m<sup>2</sup> große **Küche mit Einbauküche**
- **drei Zimmer** mit einer guten Größe von jeweils rd. 21m<sup>2</sup>, 21m<sup>2</sup> und 13m<sup>2</sup>

Die durchgestreckte Wohnung besticht vor allem durch ihren klassischen Altbaucharme: besondere Raumhöhe, Fischgrät-Parkettboden und Flügeltüren.

Der Hausgemeinschaft steht ein **Fahrradabstellraum** und ein **Garten** zur Mitbenutzung zur Verfügung.

Geheizt wird mittels Gasetagenheizung - Weitere Detailinformationen und Unterlagen gerne auf Anfrage!

## **Die Lage.**

Erleben Sie Wiener Lebensart in ihrer schönsten Form an der Schönbrunner Allee 60, ideal gelegen im begehrten 12. Bezirk Meidling. Diese Adresse vereint auf einzigartige Weise städtische Bequemlichkeit mit der Ruhe und dem Grün des angrenzenden Schlosspark Schönbrunn.

**Schloss Schönbrunn:** Nur ein kurzer Spaziergang (ca. 1km) trennen Sie von der kaiserlichen Pracht des Schlosspark Schönbrunn. Genießen Sie ausgedehnte Spaziergänge durch die barocken Gärten, besuchen Sie die Gloriette oder den weltberühmten Tiergarten – all das liegt praktisch vor Ihrer Haustür und bietet Erholung pur.

**Optimale Verkehrsanbindung:** Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist hervorragend und ermöglicht Ihnen, die gesamte Stadt mühelos zu erreichen:

- **Buslinie 63A:** Die nächstgelegene Haltestelle der Buslinie 63A "Edelsinnstraße" ist nur ca. 3 Gehminuten (220m) entfernt. Diese Linie bietet eine schnelle und direkte Verbindung zu wichtigen U-Bahn-Stationen.
- **S-Bahn Station Hetzendorf:** Die S-Bahn Station Hetzendorf (**Linien S1, S2, S3, S4, S60, S80**) ist bequem mit der Buslinie 63A in wenigen Minuten erreichbar. Von dort aus haben Sie direkten Anschluss an das weitreichende S-Bahn-Netz, das schnelle Verbindungen in andere Stadtteile und das Wiener Umland bietet.
- **U-Bahn (U4, U6):** Über die Buslinie 63A gelangen Sie in wenigen Minuten bequem zu den zentralen Verkehrsknotenpunkten **Meidling Hauptstraße (U4, U6)**. Von dort aus haben Sie Zugang zu einem weitreichenden Netz, das Sie schnell ins Stadtzentrum, zu anderen Bezirken oder ins Wiener Umland bringt.
- **Straßenbahn (Linie 62):** Die Haltestelle "Schloss Hetzendorf" der Linie 62 ist ebenfalls in etwa 4 Gehminuten (350m) erreichbar und bietet eine direkte Verbindung unter anderem zum Opernring und zum Hauptbahnhof Wien.

**Vielseitige Infrastruktur:** In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles für den täglichen Bedarf: **Supermärkte, Apotheken, Ärzte** und diverse Fachgeschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Eine breite Auswahl an **Restaurants**, gemütlichen **Cafés** und traditionellen Wiener **Heurigen** lädt zum Verweilen ein.

**Grüne Oase Wiens:** Neben dem majestätischen Schlosspark Schönbrunn bieten auch weitere nahegelegene **Grünflächen** ideale Möglichkeiten für **Erholung, Sport** und **Freizeit** im Freien.

**Familienfreundliches Umfeld:** Die Gegend zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Infrastruktur für Familien aus, mit **Kindergärten, Schulen** und **Spielplätzen** in der Nähe.

**Optimale Erreichbarkeit für Autofahrer:** Für Pendler und Autofahrer sind die Anbindungen

an wichtige Hauptverkehrsstraßen und das **Autobahnnetz (A2, A23)** schnell und unkompliziert erreichbar, was eine zügige Anreise in und aus der Stadt gewährleistet.

Diese Adresse in der Schönbrunner Allee bietet einen **außergewöhnlichen Lebensstil**, der **historischen Charme, modernen Komfort** und die **Nähe zur Natur** harmonisch miteinander verbindet.

\*\*\*\*\*

**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.*

\*\*\*\*\*

**Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap