

## Helle & großzügige 3 Zimmer Wohnung nahe Schloss Schönbrunn



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3141\_3094**

**Eine Immobilie von RE/MAX Emotion in Wien-Penzing**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1949
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Wohnfläche:</b>	107,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 102,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,37
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
	3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



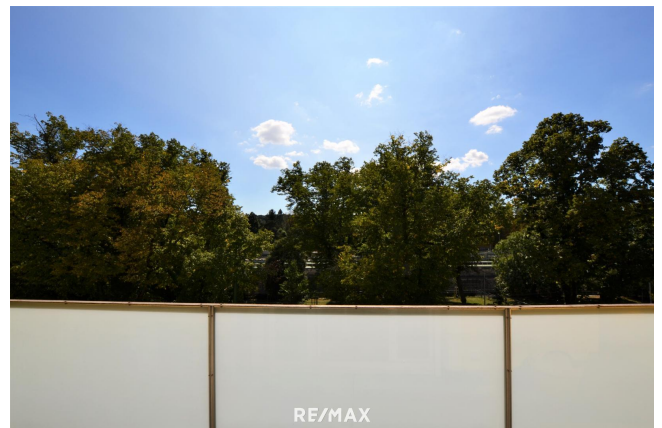
**Mag. Tetiana Motorna**

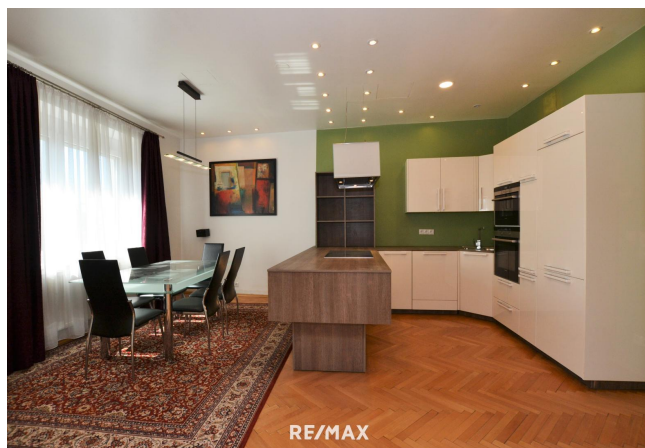
RE/MAX Emotion in Wien-Penzing  
Linzer Straße 407  
1140 Wien

T +43/1/8909330 30

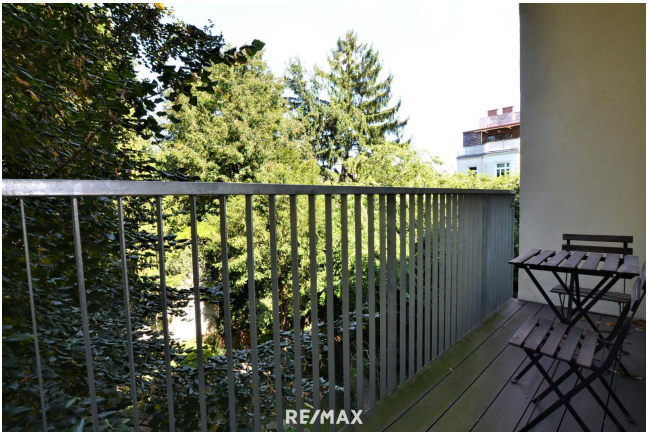
H +43 676

Gerne stehen  
Verfügung.



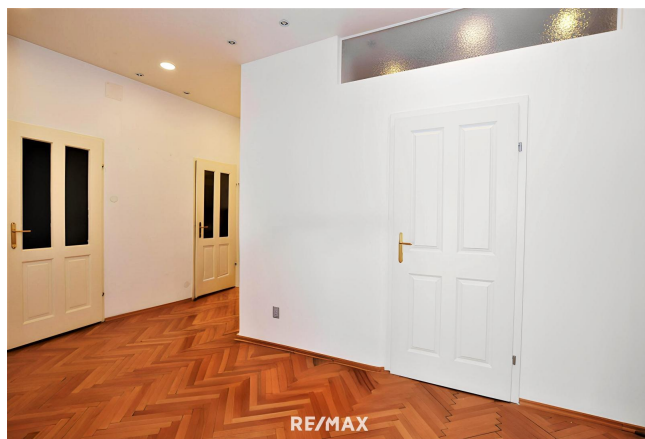




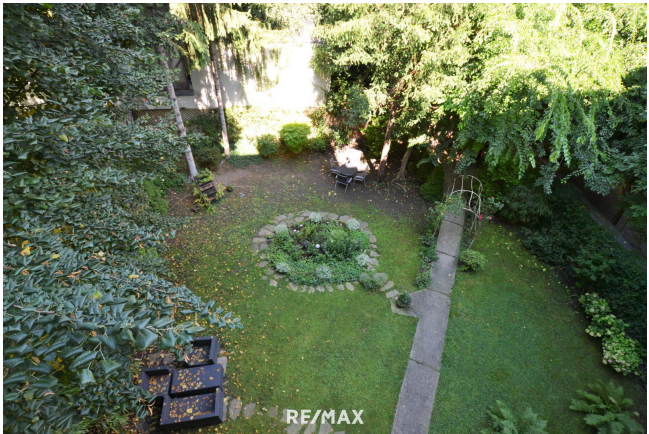
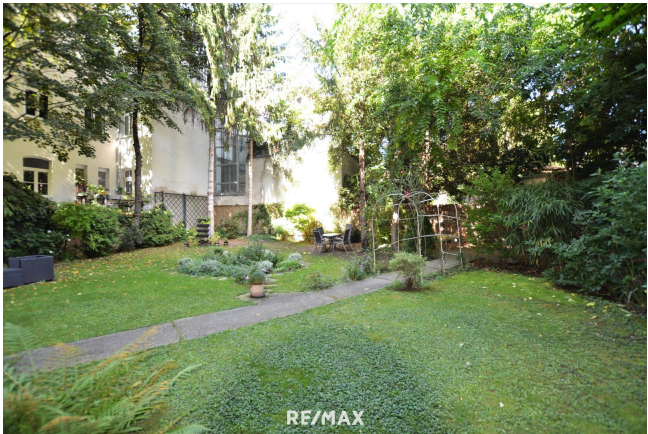




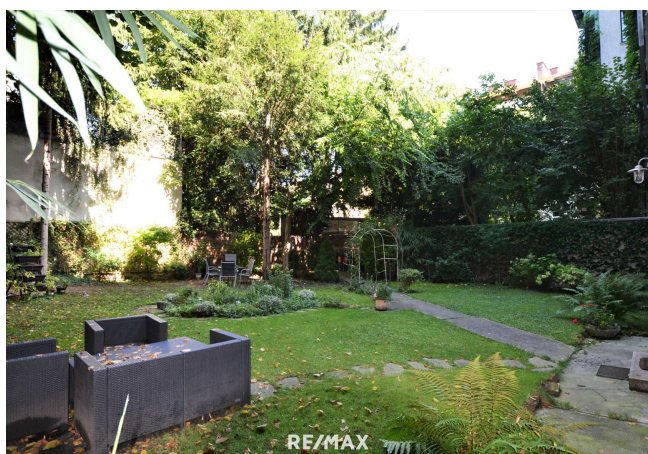
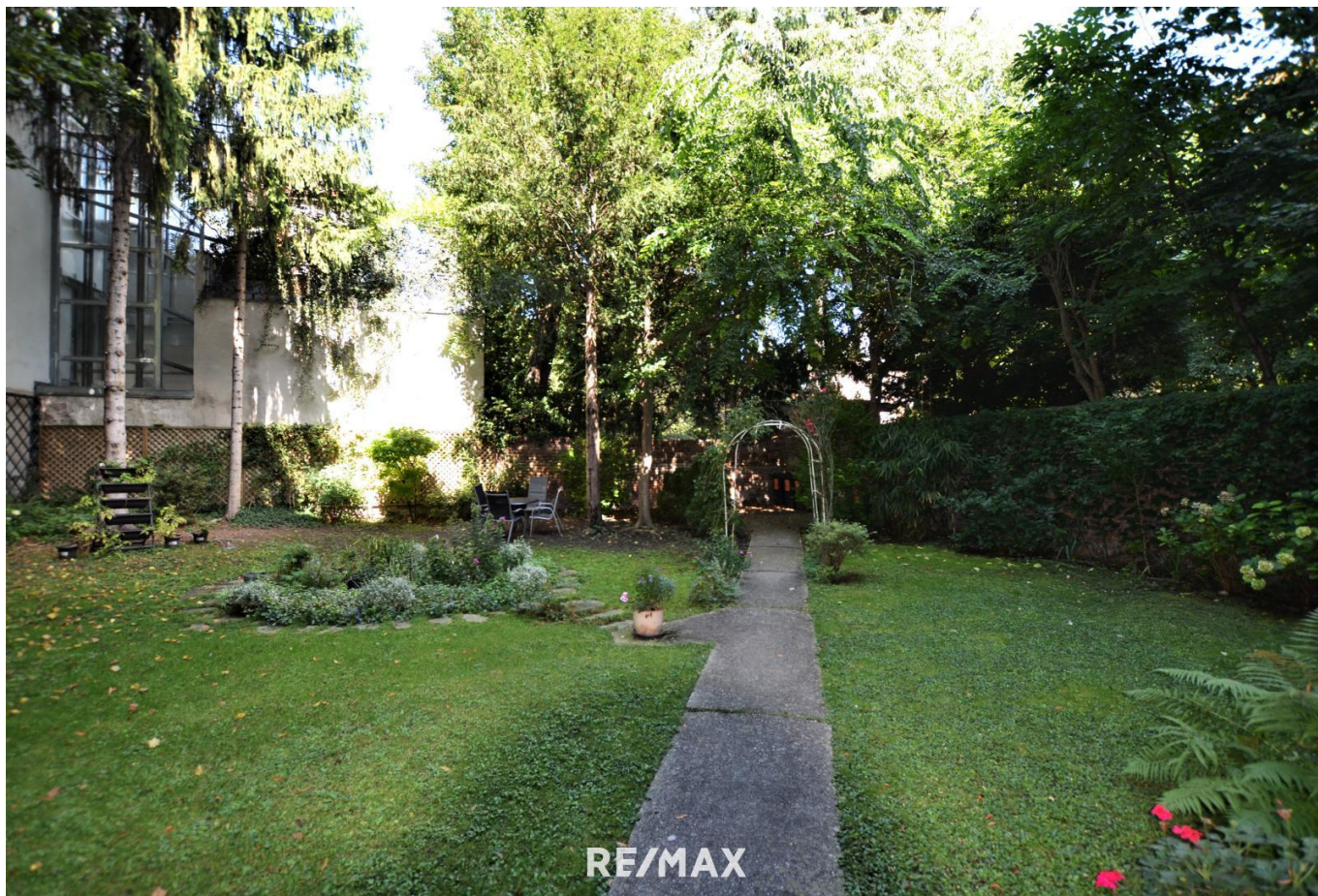




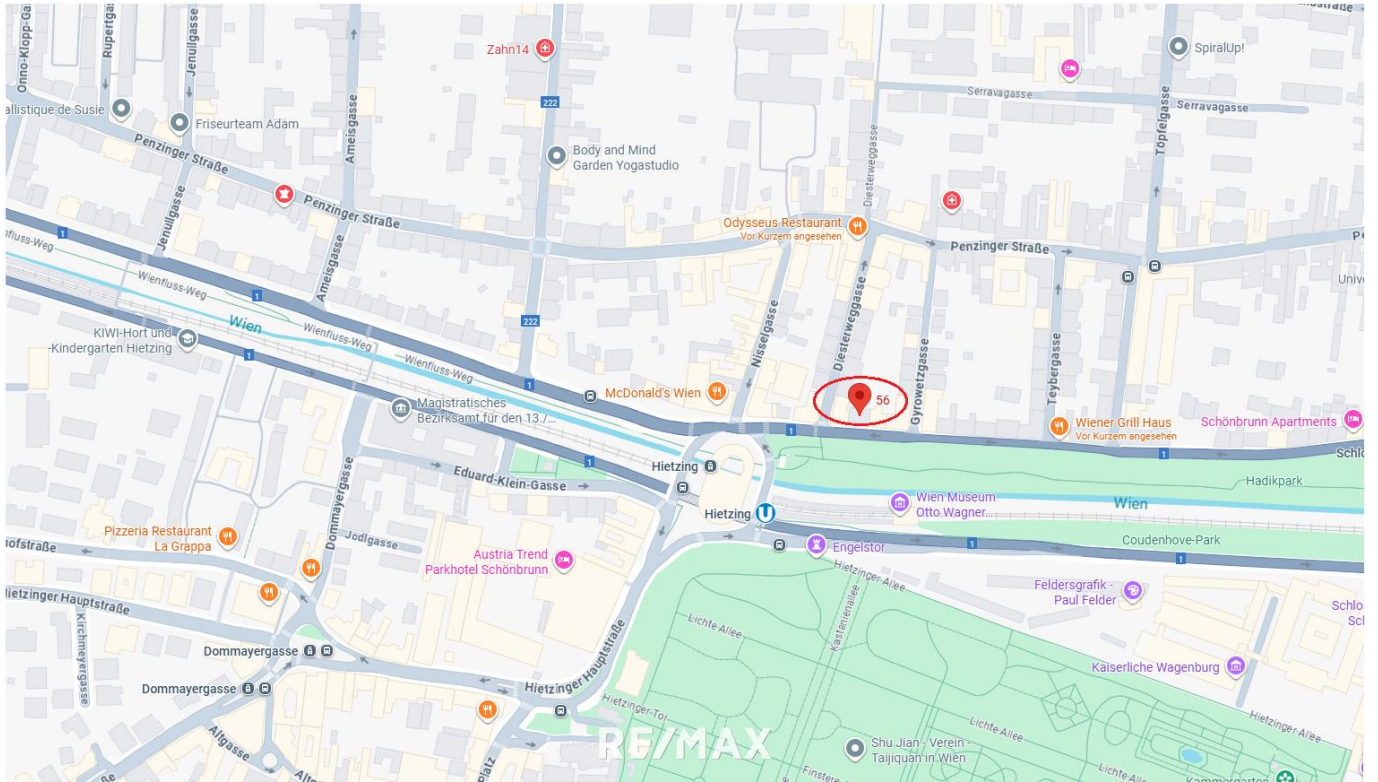














# Objektbeschreibung

## Helle & großzügige Eigentumswohnung nahe Schloss Schönbrunn

Hier kommen Sie zur 360°Tour: <https://360.remax.at/player/w1419/de>

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Hier erwartet Sie eine außergewöhnlich helle und großzügige 3-Zimmer-Wohnung, die Komfort, Wohnqualität und eine idyllische Umgebung perfekt miteinander verbindet. Im beliebten Bezirksteil Penzing – nur wenige Minuten vom Schloss Schönbrunn und der U4-Station Hietzing entfernt – genießen Sie urbanes Leben mit grünem Flair.

Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss einer charmanten und gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 1949. Dank der Süd-Nord-Ausrichtung ist sie lichtdurchflutet und schafft eine warme, freundliche Atmosphäre, in der man sich sofort zuhause fühlt. Die Wohnung ist teilweise möbliert.

---

### Raumaufteilung & Ausstattung (ca. 107 m<sup>2</sup> Wohnfläche)

- Wohn-Essbereich mit Balkonzugang – eine großzügige Küche mit hochwertigen Geräten (Cerankochfeld, Backrohr, eingebauter Kühl-Gefrierkombination, Umluft-Dunstabzug, Dampfgarer und Ofen), viel Arbeitsfläche und Stauraum sowie ein angrenzender Essbereich, verbunden mit dem Wohnzimmer. Ein idealer Ort zum Kochen, Genießen und Beisammensein.
- Zwei vielseitig nutzbare Zimmer – ideal als Schlafzimmer, Kinder- oder Arbeitszimmer. Eines davon bietet ebenfalls Zugang zum Balkon und einen Blick ins Grüne.
- Komfortables Badezimmer mit Badewanne & Dusche – perfekt für entspannende Wellness-Momente oder die schnelle Erfrischung zwischendurch.
- Separates WC – praktisch im Alltag, besonders für Familien.
- Großzügiger Vorraum & Flur mit reichlich Stauraum.

---

### Highlights, die überzeugen

- Zwei Balkone für entspannte Stunden im Freien
- Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima an heißen Sommertagen
- Elektrische Außenjalousien auf der Südseite
- Hochwertige Parkett- und Fliesenböden
- Kellerabteil & Dachbodenraum als zusätzlicher Stauraum
- Wunderschöner Gemeinschaftsgarten – ein grüner Rückzugsort mitten in der Stadt
- Kachelofen für gemütliche Winterabende
- Moderne 3-fach-Verglasung für optimalen Schallschutz
- Gasetagenheizung mit Therme
- Letzte Renovierung 2012 (außer Badezimmer)

---

### Lage & Infrastruktur

Die Lage kombiniert beste Infrastruktur mit hoher Lebensqualität:

- Einkaufsmöglichkeiten direkt ums Eck (z. B. Billa), weitere Geschäfte, Boutiquen und Dienstleister auf der beliebten Hietzinger Hauptstraße und der charmanten Altgasse – fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.
- Freizeit & Erholung: Der Schönbrunner Schlosspark, Radwege, Hadikpark mit Hundepark – Natur & Sport liegen direkt vor der Haustüre.
- Gastronomie & Cafés für jeden Geschmack in unmittelbarer Nähe.
- Schulen, Kindergärten und Ärzten in der Umgebung machen die Wohnung besonders familienfreundlich.

---

### **Verkehrsanbindung**

Optimal angebunden an das öffentliche Verkehrsnetz:

- U-Bahn-Linie U4 (Station Hietzing)
- Straßenbahnlinien 10, 52, 60 und 49
- Buslinien 51A, 56A/B, 58A/B sowie Nachtlinien N56, N60
- Bahnhof Penzing mit S-Bahn-Linien (S45, S50) und Regionalzügen ebenfalls fußläufig erreichbar

---

### **Fazit**

Diese Wohnung ist mehr als nur ein Zuhause – sie ist ein Ort zum Wohlfühlen. Mit großzügigen Räumen, zwei Freiflächen, einem herrlichen Gemeinschaftsgarten und der unschlagbaren Lage nahe Schönbrunn bietet sie ein rundum stimmiges Gesamtpaket. Ideal für Paare, Familien oder alle, die das Besondere suchen.

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers sowie der Hausverwaltung und sind ohne Gewähr.

Doppelmaklertätigkeit:

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

### **Haben Sie schon eine Finanzierung?**

Wenn nicht, stellen wir gerne einen Kontakt zu einem Finanzierungsberater her. Wir arbeiten mit den beiden größten Anbietern am Markt zusammen, die durch Ihr breites Portfolio an Partnerbanken oftmals die besten Konditionen für Sie herausholen können!

Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer; 1,1% Grundbucheintrag; ca. 1-3% Notar für Vertragserrichtung; 3% Vermittlungsprovision zuzügl. Ust.,  
ggf. Finanzierungskosten und Gebühren der Bank oder des Kreditinstitutes. Angaben gemäß  
gesetzlichem  
Erfordernis:



Heiz 102.  
wär 9 k  
meb Wh/(  
edar m²a)  
f:  
Klas D  
se H  
eizw  
ärm  
ebe  
darf:  
Fakt 2.37  
or G  
esa  
mte  
nerg  
ieeffi  
zien  
z:  
Klas D  
se F  
akto  
r Ge  
sam  
tene  
rgie  
effizi  
enz: