

Exklusive Dachgeschoßwohnung zwischen Schloss Hetzendorf und Schloss Schönbrunn



Sonnenlicht erfüllt den Raum morgens bis abends

Objektnummer: 1658_3504

Eine Immobilie von RE/MAX Best in Mistelbach

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	ca. 1991
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	152,20 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Keller:	3,51 m ²
Heizwärmebedarf:	C 68,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	1.190.000,00 €
Provisionsangabe:	
3.00 %	

Ihr Ansprechpartner



Anton Flandorfer

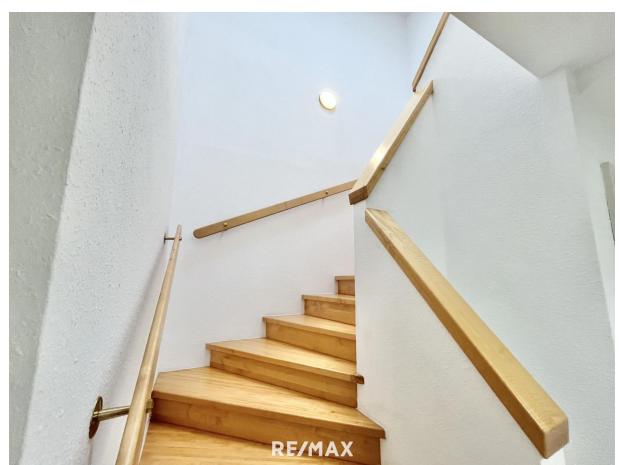
RE/MAX Best in Mistelbach
Bahnstraße 2a
2130 Mistelbach





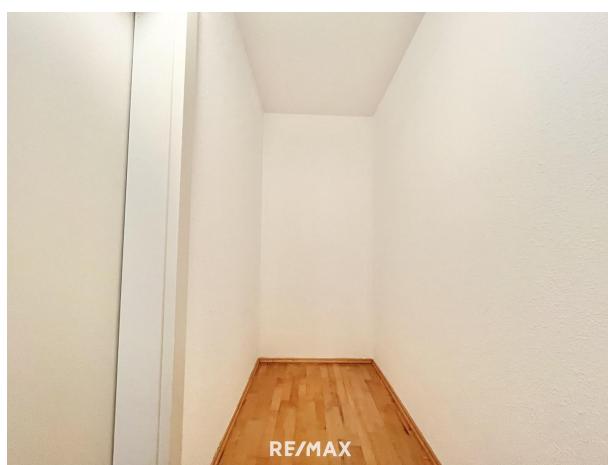








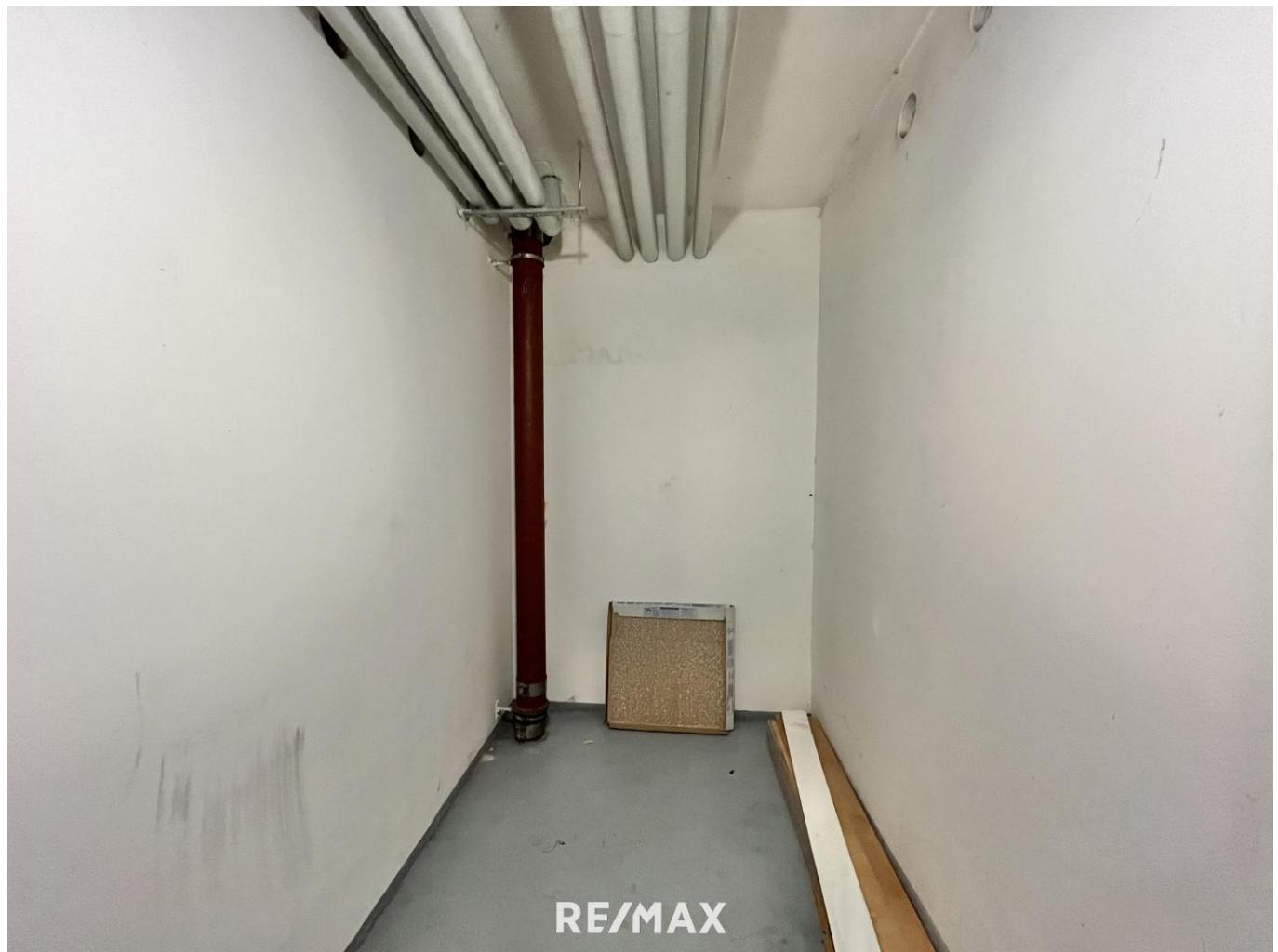
















RE/MAX



RE/MAX

Objektbeschreibung

Exklusive Dachgeschoßwohnung zwischen Schloss Hetzendorf und Schloss Schönbrunn

Diese außergewöhnliche, lichtdurchflutete, ca. 152 m² große Dachgeschoßwohnung auf zwei Ebenen vereint exklusiven Wohnkomfort mit einer der begehrtesten Lagen Wiens – direkt zwischen dem prachtvollen Schloss Hetzendorf und dem weltberühmten Schloss Schönbrunn. Inmitten dieser historischen Kulisse, eingebettet in einer ruhigen, kaum befahrenen Sackgasse – der Bethlengasse – verbirgt sich ein ganz besonderes Juwel:

Eine vom Licht durchzogene, zweigeschossige Dachgeschoßwohnung mit Wintergarten, Dachterrasse und atemberaubendem Fernblick – für Menschen mit Sinn für Ästhetik, Ruhe und Lebensqualität.

Die Wohnung wurde im Jahr 1991 errichtet und bislang nie bezogen. Sie befindet sich daher in einem außergewöhnlich gepflegten Originalzustand und bietet Ihnen die seltene Gelegenheit, einen echten Erstbezug im Bestand zu erleben.

Die Wohnung im Überblick:

Wohnfläche: 1. Dachgeschoß ca. 75 m², 2. Dachgeschoß ca. 77,2 m² (siehe beiliegende Pläne) - zwei Ebenen voll Licht und Raumgefühl

17 m² verglaster Wintergarten im 1. Dachgeschoß – ganzjährig nutzbar, ein echtes Highlight

Ca. 15,5 m² große Dachterrasse im 2. Dachgeschoß mit sonniger Ausrichtung

Ca. 3,8 m² großer Innenhof als Lichtquelle

Gemeinschaftsgarten - zugänglich für alle Eigentümer des Wohnhauses - südseitig gelegen, ca. 270 m² mit sehr schönem Altbaubestand

Eigener Garagenplatz in der hauseigenen Garage

Ca. 3,51 m² Kellerabteil inklusive

Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

Ruhige Sackgasse (Bethlengasse) – fern vom Stadtlärm

Wohnen über den Dächern – mit Herz und Weitblick

Schon beim Eintreten spürt man: Hier wurde mit Liebe zum Detail geplant. Die offene Raumaufteilung, großflächige Fensterfronten und hochwertige Materialien schaffen ein einmaliges Wohngefühl – hell, großzügig und stilvoll.

Der Wintergarten im 1. Dachgeschoß fungiert als Erweiterung des Wohnraums und schafft durch das Spiel aus Licht, Glas und Natur eine fast meditative Atmosphäre. Die Dachterrasse im 2. Dachgeschoß bietet Weitblick und lädt ein zu entspannten Abenden unter freiem Himmel.

Die Bethlengasse – eine ruhige, charmante Sackgasse – zweigt direkt von der Schönbrunner Allee ab. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Gründerzeitvillen, alten Bäumen und der besonderen Atmosphäre des 12. Bezirks.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie das Schloss Schönbrunn samt Parkanlagen – ideal zum Joggen, Spazieren oder einfach nur zum Durchatmen. Gleichzeitig sind Sie optimal

angebunden:
S-Bahn Hetzendorf
U4 Schönbrunn
Buslinien in unmittelbarer Nähe
Nahversorger, Cafés, Schulen und Kindergärten befinden sich ebenfalls in Gehweite.

Der 12. Bezirk, Meidling, zählt zu den vielseitigsten und aufstrebendsten Wohngegenden Wiens – und verbindet urbane Lebensqualität mit ruhigen, grünen Rückzugsorten. Für alle, die das Besondere suchen. Die Wohnung ist ideal für anspruchsvolle Stadtmenschen, Paare oder Familien, die besonderen Wert auf Stil, Lage und Qualität legen.

Eine Wohnung dieser Art ist eine Rarität. Sie ist mehr als nur ein schöner Ort – sie ist ein Raum zum Ankommen, Wohlfühlen und Bleiben.

Wir freuen uns über Ihr Interesse und laden Sie herzlich ein, dieses besondere Zuhause bei einer Besichtigung zu entdecken.

Richtpreis € 1.190.000,--

*) Bei diesem Preis handelt es sich um einen Richtpreis, der sich sowohl nach unten als auch nach oben verändern kann. Vorbehaltlich Annahme durch den Abgeber!

WIR SENDEN IHNEN GERNE AUF ANFRAGE WEITERE INFORMATIONEN, FOTOS UND PLÄNE!

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Angabe der Anschrift und Angaben zur Person (Vor- und Nachname, Telefonnummer, E-Mail) bearbeiten können.

Bitte beachten Sie weiters, dass wir Ihnen seit 13.06.2014 aufgrund einer neuen EU-Richtlinie Unterlagen und Adressangaben zu diesem Objekt erst übermitteln können, wenn Sie bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer Anfrage ein E-Mail, in welchem Sie nach Anklicken des enthaltenen Links darüber aufgeklärt werden und diese Punkte bestätigen müssen. Danach erhalten Sie automatisch das Exposé zum Download. Diese Bestätigung müssen wir AUSNAHMSLOS einholen. Wir danken für Ihr Verständnis!

Besichtigungen sind mit dem jeweils zuständigen Betreuer möglich.

Alle Angaben nach bestem Wissen. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Dieses Exposé ist eine Vorinformation, als Rechtsgrundlage gilt allein der abgeschlossene Kaufvertrag. § 15 der Maklerverordnung gilt als vereinbart.

Wir weisen darauf hin, dass wir als Doppelmakler tätig sind, sowie ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis zum Abgeber bestehen kann. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:
Heizwä68.3 k

rmebe Wh/(m²

darf: a)

Klasse C

Heizwä

rmebe

darf:

Faktor 1.21

Gesam

tenergi

eeffizie

nz:

Klasse C

Faktor

Gesam

tenergi

eeffizie

nz: