

**Erstbezug nach Sanierung in wundervollem Stilaltbau  
nahe dem Schlosspark Schönbrunn**



**Objektnummer: 699**

**Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1913
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,02 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>F</b> 223,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>G</b> 4,89
<b>Kaufpreis:</b>	449.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	159,05 €
<b>USt.:</b>	15,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.164,00 € inkl. 20% USt.

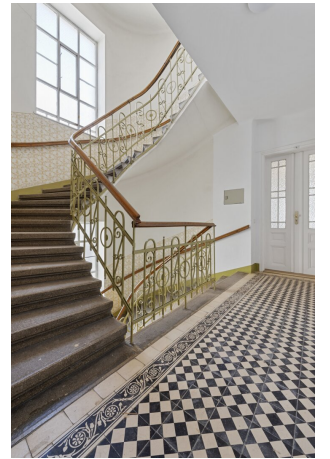
## Ihr Ansprechpartner



**Viola Dollinger**

IMMOROHR Immobilien GmbH  
Karl Liebleitner-Gasse 7/1  
2340 Mödling

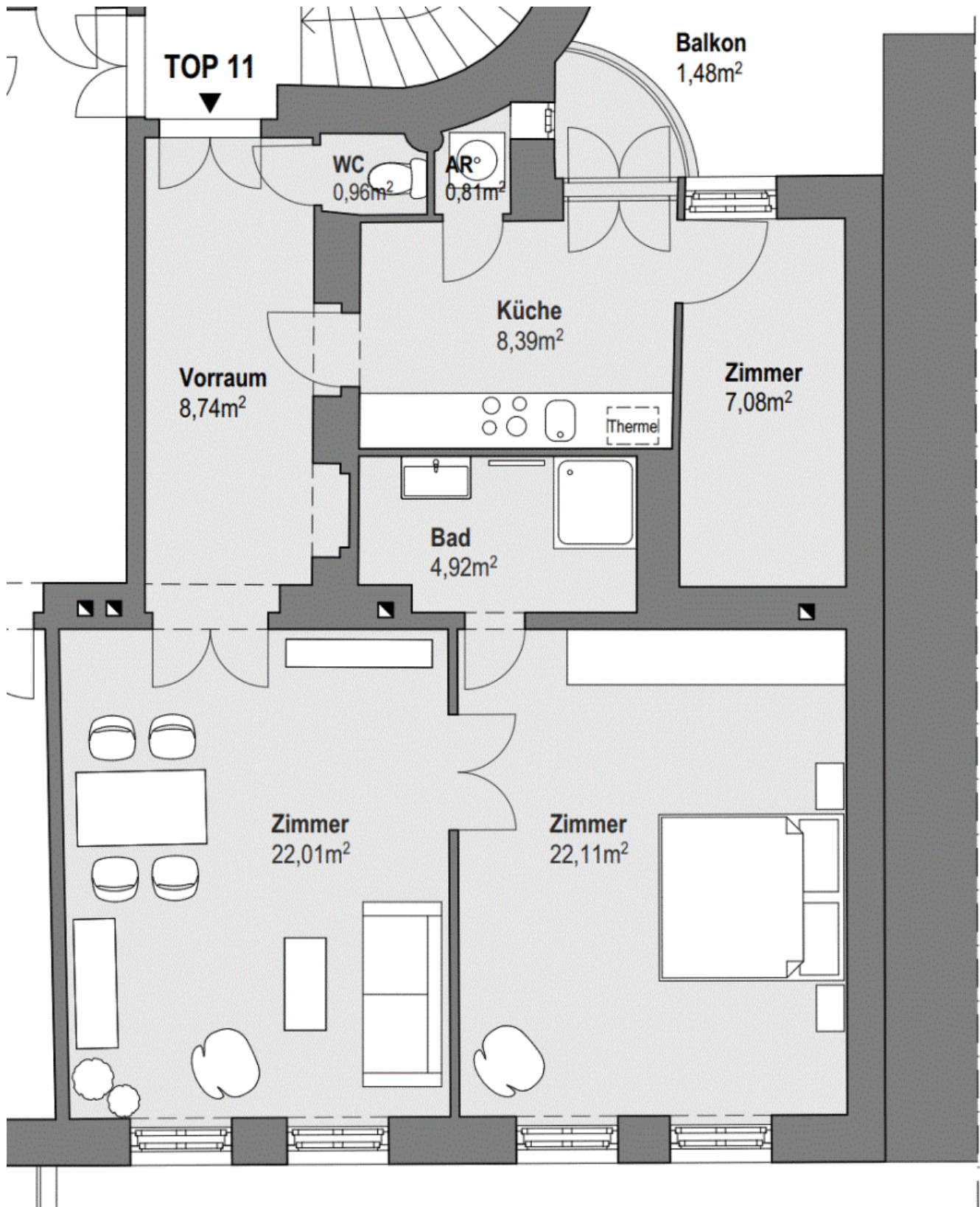












## Objektbeschreibung

**Das Meidlinger Cottage** - Zwischen Schönbrunn und dem Schloss Hetzendorf befindet sich in einem repräsentativen Zinshaus, welches 1913 errichtet wurde, diese generalsanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung. Hinter dem derzeit in Renovierung befindlichen Gebäude verbirgt sich ein wundervoller Garten, welcher durch die Eigentümergemeinschaft genutzt werden darf und idyllische Ruhe bietet.

**Ein Zuhause zum Wohlfühlen** - Hohe Decken, Fischgrätparkett, Flügeltüren und großzügig angelegte Räume verleihen dieser Wohnung neben ihrem Altbaucharme das Gefühl, das perfekte Zuhause zu sein. Doch dies bedeutet nicht, dass Effizienz und Modernes vernachlässigt wurden, nein ganz im Gegenteil: Die Raumaufteilung ist durchdacht, so auch das gerade fertiggestellte Badezimmer mit Handtuchheizkörper, geräumiger Dusche und Waschbecken sowie die hochmoderne und mit AEG-Geräten vollausgestattete Küche, von welcher Sie zudem den kleinen Balkon, den Abstellraum und das Kabinett betreten können. Sollten Sie gerne Gäste empfangen, werden Sie sich sicherlich auch darüber freuen, dass die Wohnung über eine getrennte Toilette verfügt und Ihnen trotz Besuch ausreichend Privatsphäre lässt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

#### Nahversorgung

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap