

**2 sonnige, komplett möblierte Tops nahe Schloss
Schönbrunn - aktuell befristet vermietet.**



Objektnummer: 3786

Eine Immobilie von ANOBIS IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus |
| Baujahr: | 1900 |
| Möbliert: | Voll |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 87,60 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Heizwärmebedarf: | E 172,80 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,68 |
| Kaufpreis: | 309.000,00 € |
| Betriebskosten: | 313,95 € |
| Provisionsangabe: | |

11.124,00 € inkl. 20% USt.

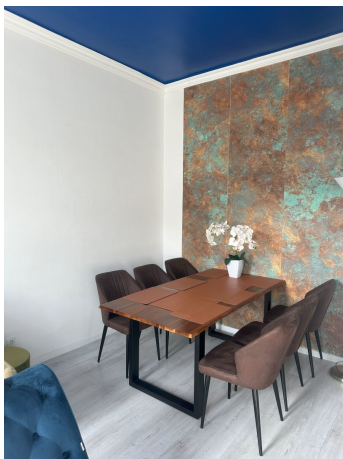
Ihr Ansprechpartner

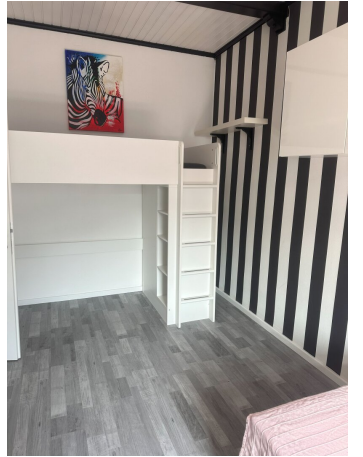


Mag. Alexandra Wagner, MSc.

ANOBIS IMMOBILIEN GmbH
Biberstraße 3, Top 4A
1010 Wien

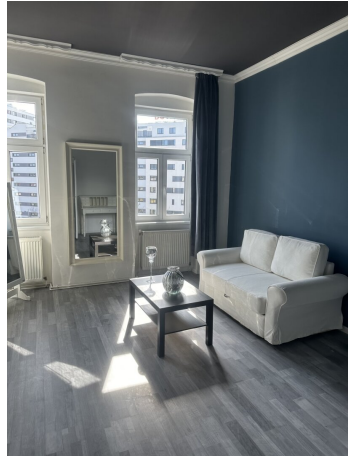
T +43 1 356 00 21













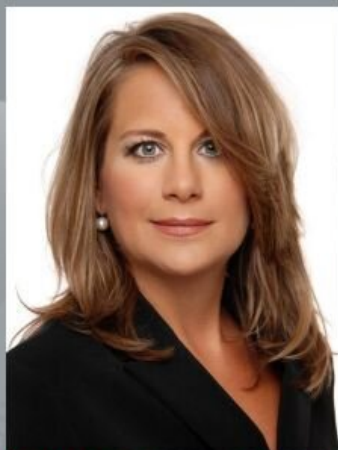




IMMY 2021 GOLD
Makler
Anobis Immobilien GmbH



IMMY 2022 SILBER
Makler
ANOBIS IMMOBILIEN GmbH



Mag. Alexandra Wagner, MSc.

Vorname/Name

ANOBIS IMMOBILIEN GMBH

Name des Unternehmens/Immobilienreuhänder

Geschäftsführung

Stellung im Unternehmen

Wien

Standort

AT01007403

Treuhänder-Nummer

46762v

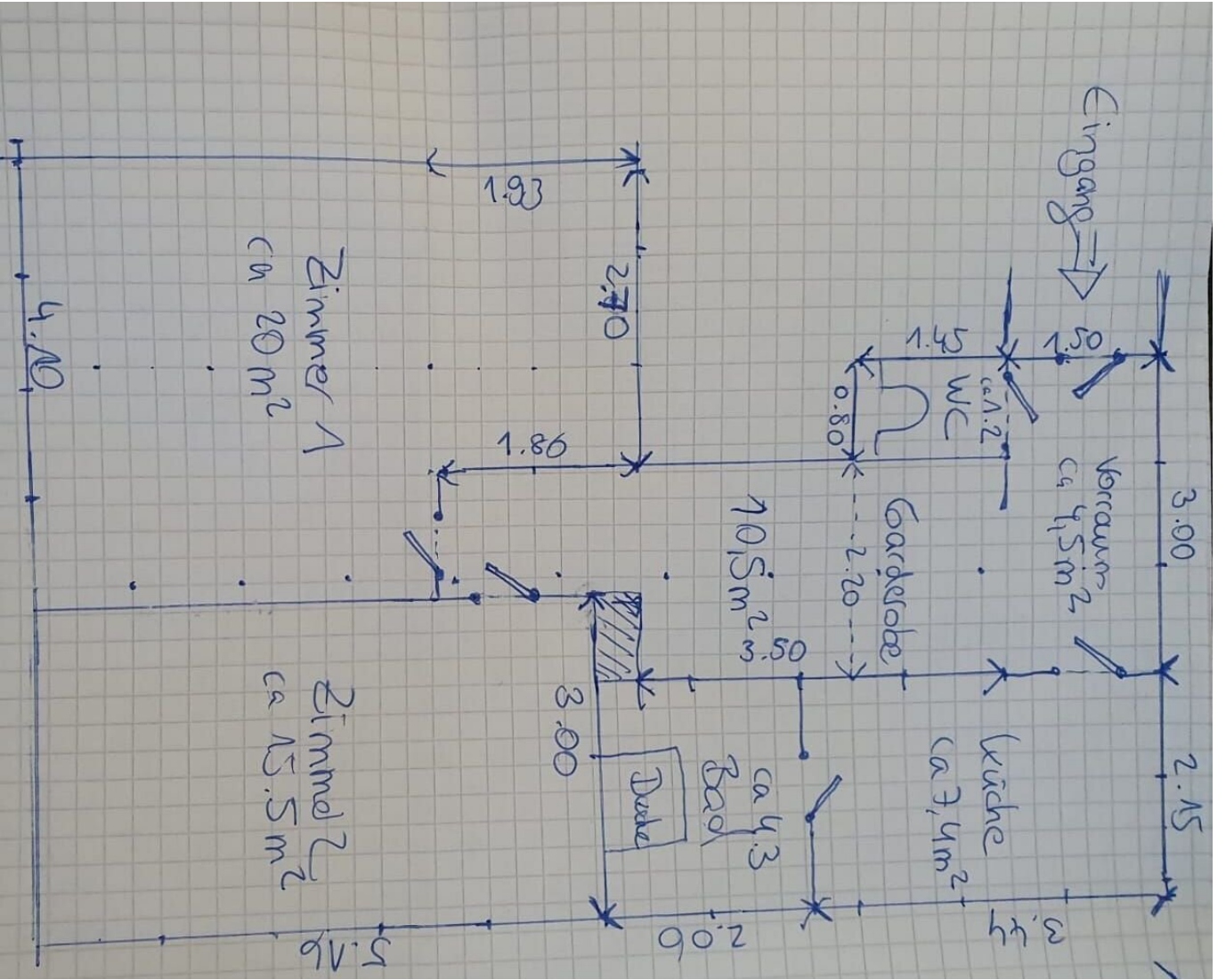
Firmenbuchnummer

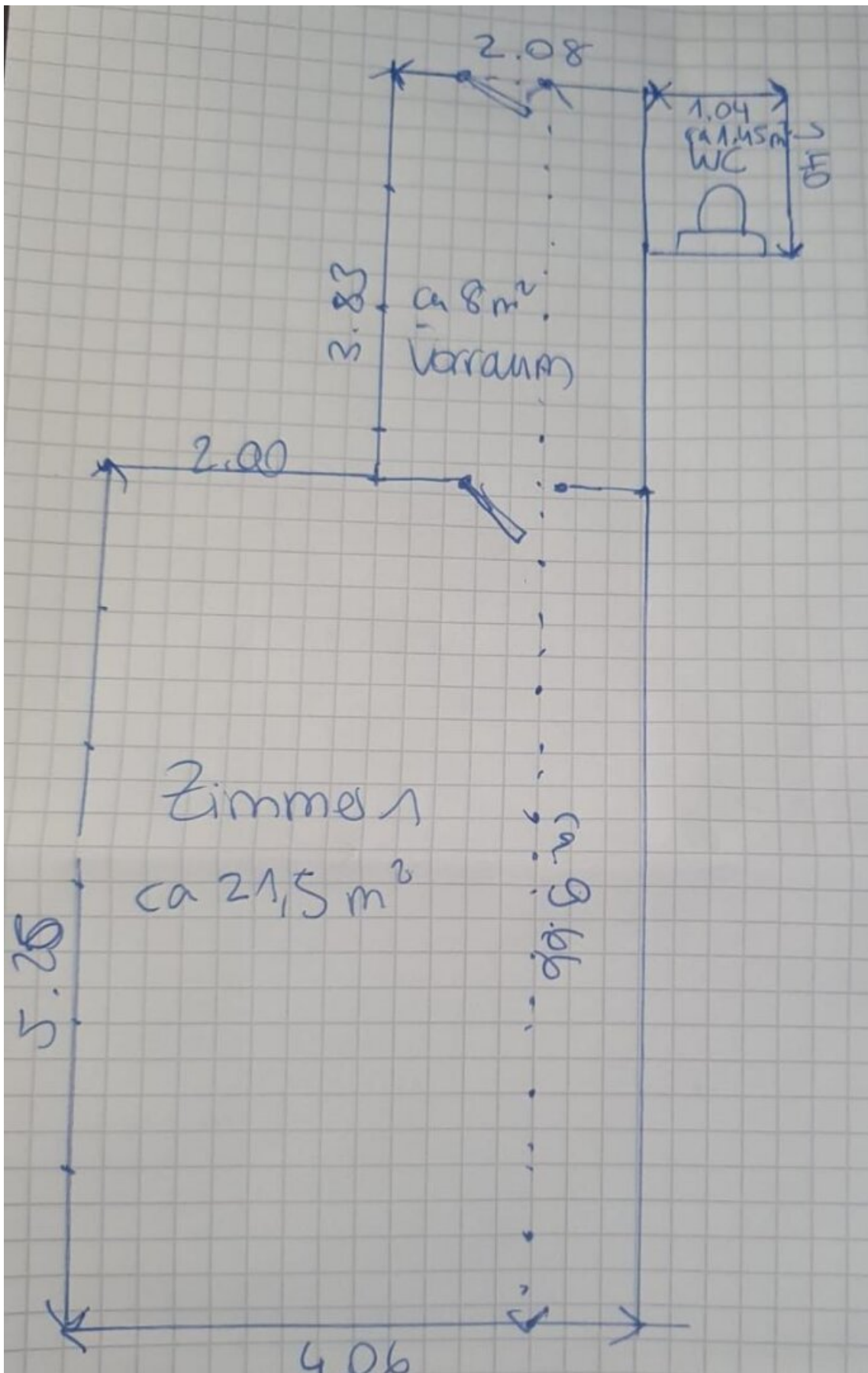
gültig bis

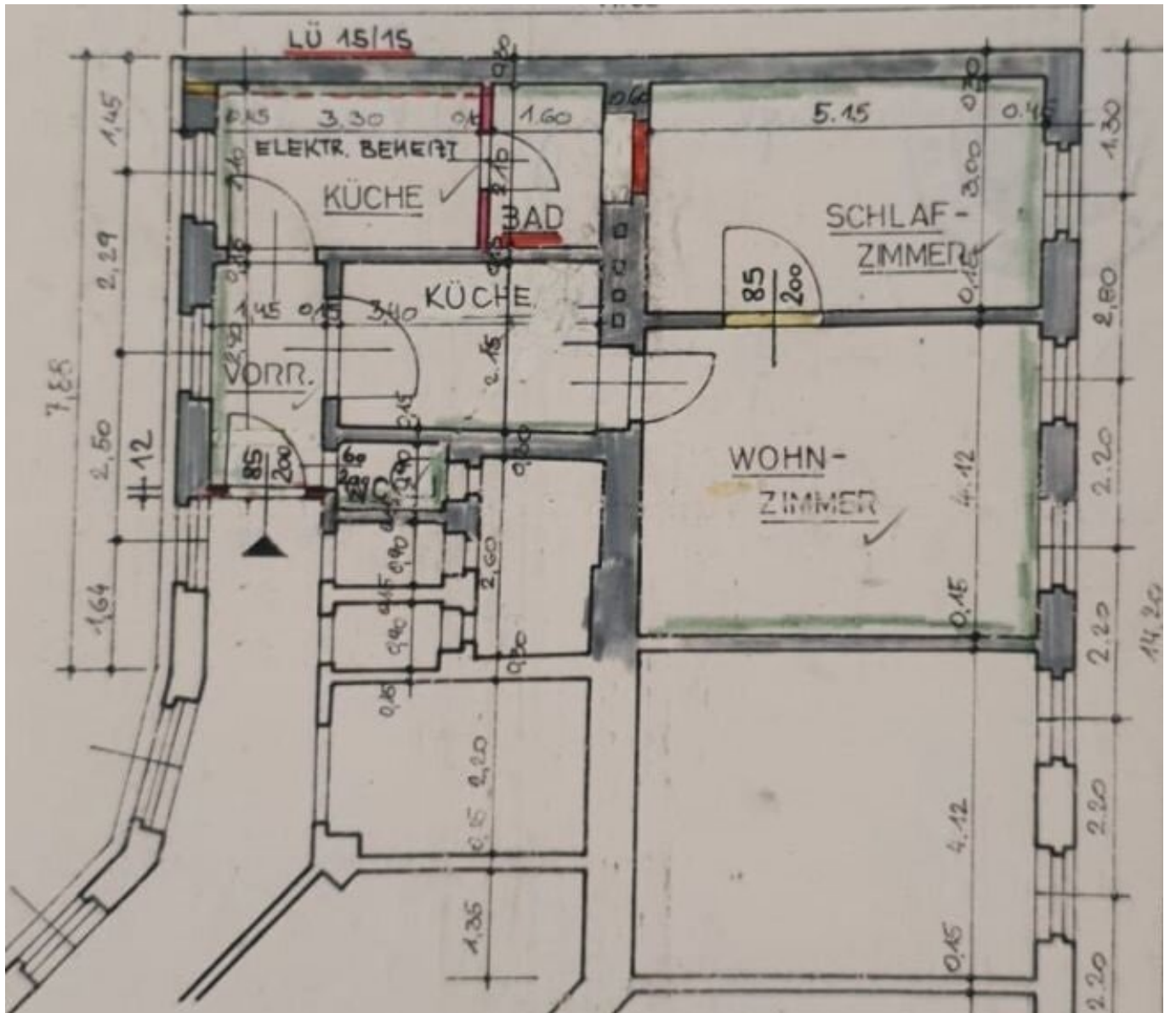
12/2025



Immobilien- und Vermögensreuhänder







Objektbeschreibung

In einem 3-Fronten-Altbau stehen 2 sonnige Eigentumswohnungen, welche komplett möbliert und aktuell befristet vermietet (bis zum 14.07.2028) sind, zum Verkauf. Beide Tops liegen nebeneinander im 3. OG (ohne Lift) und sind an denselben Mieter befristet vermietet. Somit könnte der **zukünftige Eigentümer nach Mietvertragsende beide Tops** - wenn gewünscht - **auch verbinden**. Beide Tops verfügen bereits über Verbundfenster, welche vom Eigentümer 2020 erneuert wurden.

Raumaufteilung Top 1:

- Vorzimmer
- südseitiges Wohn-Esszimmer
- separate Küche mit Frühstücksplatz
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit bodengleicher Dusche, Waschmaschinen-Anschluss und Gasterme
- separates WC mit Handwaschbecken

Raumaufteilung Top 2 bzw. von der vorhergehenden Mieterin so ausgebaut:

- Badezimmer
- Schlafzimmer
- separates WC

Ausstattung:

- Alle Räume sind komplett möbliert.
- Komplettküche
- Altbau-Raumhöhe
- Süd-Ost-Orientierung: Wohnzimmer, Schlafzimmer

Zentrale Lage und Top-Infrastruktur:

- Die **U4-Stationen "Schönbrunn"** und **U4-Station "Meidling Hauptstraße"** sind in **nur wenigen Gehminuten (ca. 4)** erreicht.
- Parkmöglichkeiten im Parkhaus U4-Center
- Busstation 57A
- Die **Nahversorgung ist optimal gegeben**: Hofer, U4-Center mit Basic-Bio-Supermarkt, Penny oder Billa, Schwendermarkt
- **Zahlreiche Restaurants bieten kulinarische Vielfalt**: Hollerei, Restaurant Rino, Der Schwabl, Grätzlheuriger, Strasser Bräu und viele mehr.
- **Schönbrunner Schlosspark** - die perfekte Möglichkeit zum Flamieren, Entspannen oder Laufen.
- **Weitere Outdoor- und Freizeitmöglichkeiten** im direkten Umfeld bieten der Auer Welsbach Pakt mit dem Sportplatz, Fitness-Center FitInn, Schönbrunner Schlossbad und viele mehr.

Die Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage belaufen sich aktuell auf € 313,95 p.M. und verstehen sich für beide Tops.

Die Nettomiete beläuft sich auf € 692,19 p.M. und die Wohnungen sind bis zum 14.07.2028 vermietet. Der Mietvertrag wird auf Anfrage übermittelt.

Warum Ihre Investition in Immobilien hervorragend angelegt ist?

Anlegen in Immobilien ist eine der ältesten Formen der Kapitalanlage. Im Gegensatz zu den wechselhaften Finanzmärkten zeichnet sich die Immobilienveranlagung gerade in Zeiten der Finanzkrise, hoher Inflation und der Angst vor größerer Geldentwertung durch hohe Stabilität und Wertbeständigkeit aus.

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin!

Exklusiv beauftragt:

Mag. Alexandra Wagner, MSc

[+43 664 601 05 165](tel:+4366460105165)

a.wagner@anobis.at

www.anobis.at

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 <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap