

**Perfekte Wohnung in der Nähe von Schönbrunn –  
1-Zimmer mit Loggia!**



**Objektnummer: 3969**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1968
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 108,64 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>F</b> 3,70
<b>Kaufpreis:</b>	179.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	115,00 €
<b>USt.:</b>	11,50 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Daria Savarinska**

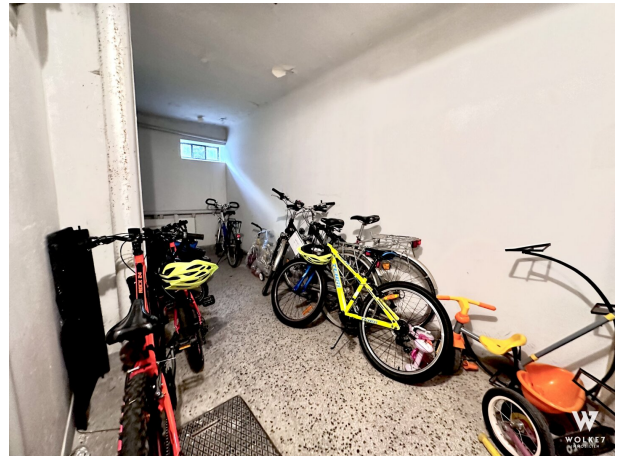
Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Billrothstraße 31/18  
1190 Wien











## Objektbeschreibung

**Willkommen in dieser charmanten 1-Zimmer-Wohnung im 12. Bezirk von Wien, in unmittelbarer Nähe des Schlosses Schönbrunn!**

Diese etwa 45 m<sup>2</sup> große Wohnung (inklusive Loggia) bietet die perfekte Balance zwischen ruhigem Wohnen und urbaner Lebensqualität – ideal für Singles, Berufspendler oder als Investitionsmöglichkeit.

Die Wohnung befindet sich in einem gut gepflegten Neubau aus 1968. Der lichtdurchflutete Wohnbereich mit elegantem Parkettboden sorgt für ein gemütliches und einladendes Ambiente. Die moderne Einbauküche ist funktional und gut ausgestattet, während das Badezimmer mit Dusche und das separate WC eine praktische Raumaufteilung bieten. Die südseitige Loggia von ca. 10 m<sup>2</sup> gewährt einen schönen Blick ins Grüne und ist der perfekte Ort zum Entspannen.

Für zusätzlichen Stauraum sorgen ein Abstellraum sowie ein Kellerabteil.

### **Eckdaten im Überblick:**

- **Wohnfläche:** ca. 45 m<sup>2</sup>
- **Baujahr:** 1968
- **Zimmer:** 1
- **Etage:** Erdgeschoss
- **Heizung:** Zentralheizung
- **Balkon:** Südbalkon mit ca. 10 m<sup>2</sup>

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Gasse im 12. Bezirk, nur wenige Minuten vom

Schloss Schönbrunn entfernt. Die ausgezeichnete Lage bietet eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel (U4, U6) und schnelle Erreichbarkeit der Shopping City Süd. Schulen, Parks und alle notwendigen Einrichtungen befinden sich in direkter Umgebung.

### **Kosten:**

- **Betriebskosten gesamt: € 188,14 pro Monat (inkl. Reparaturrücklage)**
- **zzgl. Heizkosten von ca. EUR 42,42 inkl. USt. (die Heizkosten werden im Zuge der Betriebskostenvorschreibung eingehoben)**

**VERKAUFSPREIS: EUR 179.000,-**

**PROVISION: 3% vom Kaufpreis zzgl. USt.**

### **Finanzierungsservice:**

Unser Finanzierungsservice unterstützt Sie bei der optimalen Finanzierung Ihrer Immobilie – unverbindlich und ohne zusätzliche Kosten. Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen!

### **Besichtigung und weitere Details:**

Für ein ausführliches Exposé mit Adresse, Fotos und weiteren Unterlagen senden Sie uns bitte eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten.

Wir freuen uns darauf, Ihnen diese Traumwohnung zu zeigen!

### **Ihre Ansprechpartnerin:**

Daria Savarinska

Mobil: [+43 676 5354 889](tel:+436765354889)

E-Mail: [d.savarinska@w7.immo](mailto:d.savarinska@w7.immo)

*Bitte beachten Sie, dass nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten bearbeitet werden können.*

**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://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de>

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap