



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 169314

erstellt am : 08.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1.190.000€

Straße:

1120 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Mario Rauch

Tel: 0650/922-79-63

mario.rauch@immopartner.net

Wohnfläche: 161m²

Altbau mit Terrasse und Wellness bei Schlosspark (U4)



WUNDERSCHÖNE 161qm ALTBAUWOHNUNG MIT GROSSER SONNIGER TERRASSE UND SEPARATEM WELLNESSBEREICH MIT SAUNA NAHE SCHLOSSPARK SCHÖNBRUNN!

DIE LAGE:

Bischoffgasse, 1120 Wien

Die Wohnung eignet sich perfekt für alle, die eine privilegierte Ruhelage umgeben vom historischen Schönbrunn-Charme, eine tolle Anbindung sowie erstklassige Infrastruktur mögen. Die U4 (Station

Schönbrunn) sowie diverse Autobuslinien halten in unmittelbarer Nähe. Geschäfte aller Art, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Schulen, Kindergärten etc. befinden sich in der direkten Umgebung.

Sportler und Sportlerinnen können direkt starten: Der Schlosspark Schönbrunn sowie der Wienfluss liegen einem zu Füßen und die Jogging-Runde oder der Rad-Ausflug können sofort vom Haus begonnen werden.

Garagenstellplätze werden in der Umgebung zur Miete angeboten.

DIE WOHNUNG:

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock. Der erste Eindruck beim Betreten ist die Großzügigkeit und geschmackvolle Ausstattung der Räumlichkeiten.

Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und Stauraum und wurde mit den originalen Zementfliesen verflies. Das separate WC wurde mit einem Handwaschbecken ausgestattet und befindet sich, ebenso wie der Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss sowie das Badezimmer, abzweigend vom Eingangsbereich.

Durch eine Doppelflügeltür gelangt man in die großzügige Wohnküche, die mit einer luxuriösen Designer-Küche von Varenna sowie hochwertiger Deckenbeleuchtung ausgestattet wurde.

Von der Wohnküche aus gelangt man auf die ruhige und sehr sonnige, südwestseitig ausgerichtete Terrasse, welcher der Altbauwohnung Unikats-Charakter verleiht. Die Terrasse ist mit maßgefertigten Pflanztrögen, Holzmöbeln und indirekter Beleuchtung ausgestattet.

Über die Terrasse kann ein weiteres Highlight der Wohnung erreicht werden: der Wellnessbereich, welcher mit einer KLAFS Sauna, Waschbecken, Dusche und WC ausgestattet wurde und über einen Liegebereich verfügt.

Von der Wohnküche aus erreicht man weiters ein Kabinett (ebenfalls mit Ausgang auf die Terrasse), welches sich ideal z.B. als Büro eignet, sowie das großzügige Wohnzimmer mit Kaminofen.

Angrenzend an das Wohnzimmer befinden sich die beiden geräumigen Schlafzimmer. Das luxuriös ausgestattete Badezimmer kann sowohl vom Hauptschlafzimmer als auch vom Vorraum aus erreicht werden.

Alle Räume sind lichtdurchflutet und die zahlreichen stilvollen Elemente schaffen eine einzigartige Wohnatmosphäre. Die Fußbodenheizung erzeugt ein behagliches Wohnraumklima.

Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 161m² und ist wie folgt aufgeteilt:

Eingangsbereich ca. 7,04 m²

Wohnküche ca. 37,98 m²

Wohnzimmer ca. 32,69 m²

Schlafzimmer 1 ca. 21,30 m²

Schlafzimmer 2 ca. 22,45 m²

Kabinett ca. 10,32 m²

WC mit Handwaschbecken ca. 1,24 m²

Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss ca. 1,24 m²

Bad ca. 8,58 m²
Wellnessbereich ca. 18,08 m²
Terrasse (begehbare Flachdach, S/W) ca. 45,67 m²

DIE AUSSTATTUNG:

Die Wohnung wurde hochwertigst ausgestattet und bietet folgende Highlights:

Massivholz-Parkett Eiche geräuchert, weiß geölt
Fußbodenheizung, jeder Raum separat steuerbar
Italienische Designerküche von VARENNA mit hochwertigen Siemens Geräten, Corian Arbeitsplatte und Barplatte aus Marmor
Dimmbare Deckenstrahler für indirekte Beleuchtung in allen Räumen
Elektro-Installation für versteckte TV-Kabel im Wohnzimmer sowie für versteckte Lautsprecherkabel in Wohnzimmer, Wohnküche und Schlafzimmer
Leerverrohrung für Netzwerkverkabelung in allen Räumen
3-fach verglaste Fenster
Innenliegende Sonnenschutzrollos in allen Räumen, teilweise zusätzlicher Insektenschutz
Original Alt-Wiener Zementfliesen im Vorraum, WC und Abstellraum
großformatige Fliesen im Bad
Antonio Lupi Waschtisch aus Corian mit schwarzem Unterbaukasten
Bodenebene Dusche
Hochwertige TEUCO Duralight Badewanne
Dornbracht Armaturen im Bad und WC
Wellnessbereich mit KLAFS Sauna, Duravit Pro Waschtischanlage, bodengleicher Dusche und WC
Cumaru Massivholz-Terrassendielen und maßgefertigte Terrassenmöbel
Maßgefertigte, verzinkte & pulverbeschichtete Terrassentröge
Indirekte, dimmbare LED-Beleuchtung auf der Terrasse
Automatische Bewässerungsanlage mit Regensensor

Die Wohnung wird mit Gas über eine Hauszentralheizung versorgt, es gibt einen Aufzug, einen Fahrradraum und zur Wohnung gehört ein Kellerabteil mit 5,77 m².

DAS FINANZIELLE:

Der Kaufpreis für die Wohnung beträgt VB 1.190.000,- EURO

Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Übergabetermin nach Vereinbarung.

Die derzeitigen monatlichen Kosten teilen sich folgendermaßen auf:

Betriebskosten inkl. Aufzug: 394,61 EURO (inkl. USt)
Reparaturrücklage: 171,29 EURO
Heizungskonto: 219,86 EURO (inkl. USt)
Warmwasserkonto: 43,19 EURO (inkl. USt)

Nebenkosten beim Kauf:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Eintragungsgebühr (diese kann momentan aufgrund der derzeitigen Gesetzeslage bei Eigennutzung der Wohnung evtl. reduziert werden)

3,6% Provision

Kosten für die Vertragserrichtung nach Vereinbarung

DER ENERGIEAUSWEIS:

Gültig bis 29.03.2032, HWB C 71,8 kWh/m²a, fGEE C 1,2

KONTAKTDATEN:

Mag. Mario Rauch

0650/922-79-63.

mario.rauch@immopartner.net

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen
Gesundheit
<500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <2.000m Kinder
< Schulen
Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere
Schule <1.500m Nahversorgung
Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <500m Sonstige
Geldautomat <500m Bank
<500m Post <500m Polizei <1.000m Verkehr
Bus <500m U-Bahn
<500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss
<3.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 161m²

Zimmer: 5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 71.8m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.2m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 1190000€

Nebenkosten: 281.34€

Kontaktinformationen

Vorname: Mario

Nachname: Rauch

Tel.: 0650/922-79-63

E-Mail: mario.rauch@immopartner.net