

Ihr neues Zuhause oder Investment: sanierte 2-Zimmer-Wohnung nahe Schönbrunn



Eckdaten der Immobilie:

Wohnfläche:	ca. 68,32m ²		
Eigentumsform:	Wohnungseigentum		
Baujahr Haus:	1956 Thermische Sanierung (Thewosan): 2012		
Letzte Sanierung:	2019/2020: Elektrik, Leitungen, Bad, Küche, Böden, Therme und Heizung		
Heizung:	Gastherme		
Stockwerk:	4. Liftstock (OTIS-Aufzug für 8 Pers.; Baujahr 2003)		
Zustand:	saniert und sehr gepflegt		
Zimmer:	2 plus separate große Küche		
Bad:	mit Dusche, Therme und Handtuchheizkörper		
WC:	separat		
Küche:	neuwertige, weiße NOLTE Küche mit grauer Arbeitsplatte und Edelstahlgriffen inkl. aller Elektrogeräte (Kühl-Gefrierkombi, Einbauherd mit Ceranfeld, Mikrowelle, Geschirrspüler, Dunstabzug und Waschmaschine)		
Beziehbar:	nach Kaufvertragsunterzeichnung, Wohnung ist bestandsfrei		
Energieausweis:	HWB	36 kWh/m ² a (Klasse B)	
	f _{GEE}	1,45 (Klasse C)	
Laufende Kosten:	Rücklage:	€	70,21
	Betriebskosten:	€	188,11 inkl. 10% USt.
	Lift:	€	57,78
	Gesamt pro Monat:	€	316,10
Höhe der Rücklage:	ca. € 51.000, -- (Stand: Juli 2025)		
Kaufpreis:	€ 279.900, --		

Objektbeschreibung:

Diese helle und freundliche Wohnung im 4. Liftstock eines gepflegten, umfassend sanierten Wohnhauses an der Ecke Schwenkgasse/Ratschkygasse bietet eine seltene Gelegenheit – sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Das Gebäude wurde 2012 thermisch saniert und überzeugt trotz Baujahr 1956 mit einem hervorragenden Energiekennwert von 36 kWh/m²a (Klasse B).

Die durchdachte Raumaufteilung umfasst zwei großzügige, zentral begehbare Zimmer (ca. 19 m² und 23,5 m²) sowie eine dazwischenliegende Küche mit ca. 9 m², die vor dem Fenster Gelegenheit zum Essen für zwei Personen bietet. Damit eignet sich die Wohnung auch hervorragend für eine Wohngemeinschaft.

Das Badezimmer wurde 2020 vollständig erneuert – ebenso sämtliche Leitungen, Elektrik, Heizung und Böden. Zeitgleich erfolgte der Einbau der eleganten, voll ausgestatteten Küche vom Tischler. Der einladende Vorraum ist mit dezent integrierten Spots beleuchtet, die für ein angenehmes Licht sorgen; Gas- und Elektrozähler sind geschmackvoll in einer maßgefertigte Einbaulösung verborgen.

Ein besonderes Highlight ist der traumhafte Blick aus einem der Zimmer ins Grüne – direkt über die Baumwipfel.

Zur Wohnung gehört ein großzügiges Kellerabteil.

Top Lage mit idealer Anbindung:

Die Wohnlage überzeugt durch eine perfekte Kombination aus urbaner Infrastruktur und hohem Freizeitwert:

- Hervorragende öffentliche Anbindung durch die U4 (Schönbrunn, Meidlinger Hauptstraße), die U6 (Niederhofgasse, Meidling) sowie die Buslinien 7A, 9A und 63A
- Nur 5 Gehminuten zum Schlosspark Schönbrunn – ideal für Spaziergänge, Sport oder Erholung im Grünen
- Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Nahversorger befinden sich in der Umgebung

Für weitere Informationen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen sehr gerne auch abends oder am Wochenende zur Verfügung.

Ihre Ansprechpartnerin:



Katharina Kasperkovitz
Mobil: +43 664 460 0822
E-Mail: maklerin@gut-wohnen.eu
www.gut-wohnen.eu

Provision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
GB-Eintragungskosten: 1,1% (entfällt bei nachgewiesener Begründung des Hauptwohnsitzes)
Grunderwerbssteuer: 3,5%

Haftung

Alle Angaben, insbesondere Größenangaben stammen vom Eigentümer und sind unverbindlich und ohne Gewähr, eine Haftung hierfür unsererseits ist ausgeschlossen.

Wohnungsplan:



Fotos:

Küche



Westzimmer



Bad



WC



Blick



Nordzimmer



Vorraum



Lift



Innenhof



Fassade (Ratschkyg./Schwenkg.)

