



# Ruhig Wohnen in Top-Lage mit großem Balkon und Luftwärmepumpe – provisionsfrei!

1050 Wien, Schönbrunner Straße 123



MAJER  
IMMOBILIEN  
HOLDING

# Objektdaten

<b>Adresse</b>	1050 Wien, Schönbrunner Straße 123
<b>Objektart</b>	Eigentumswohnung
<b>Bauart</b>	Altbau
<b>Zustand</b>	saniert
<b>Beziehbar</b>	ab sofort
<b>Zimmer</b>	3
<b>Badezimmer</b>	2
<b>Wohnnutzfläche</b>	63,03 m <sup>2</sup>
<b>Balkon</b>	15,43 m <sup>2</sup>
<b>Etage</b>	3. Obergeschoss
<b>Aufzug</b>	vorhanden
<b>Heizung</b>	Luftwärmepumpe (Fußbodenheizung und -kühlung)
<b>Energieeffizienz</b>	HWB 174,0 KWh/m <sup>2</sup> a, Klasse E fGEE 2,11

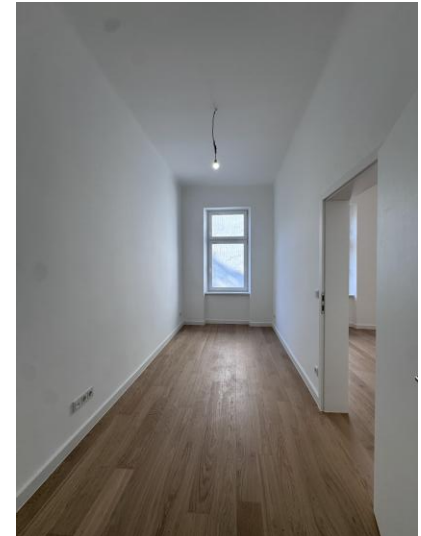


# Highlights

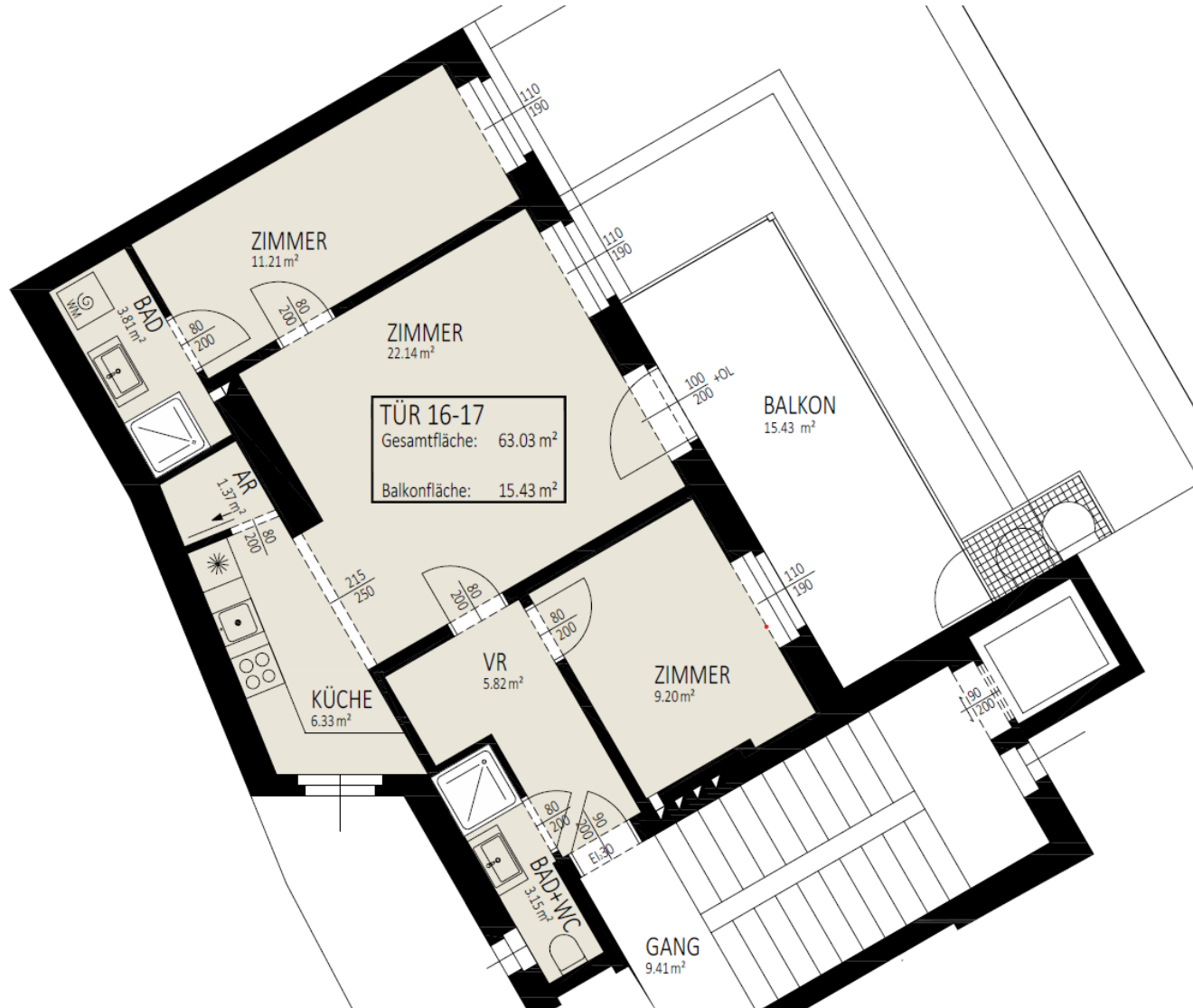
- Hochwertig sanierter Altbau mit Weitzer Parkett Eiche Kaschmir und Marazzi Fliesen
- Zeitloses Design kombiniert mit klassischem Altbaucharme
- Hofruhelage
- Über 3 m hohe, lichtdurchflutete Räume
- 15,43 m<sup>2</sup> Balkon (Süd-West Ausrichtung)
- Aufzug
- Luftwärmepumpe für Heizung und Kühlung über Fußboden, inkl. Warmwasserspeicher



# Fotos



# Grundriss

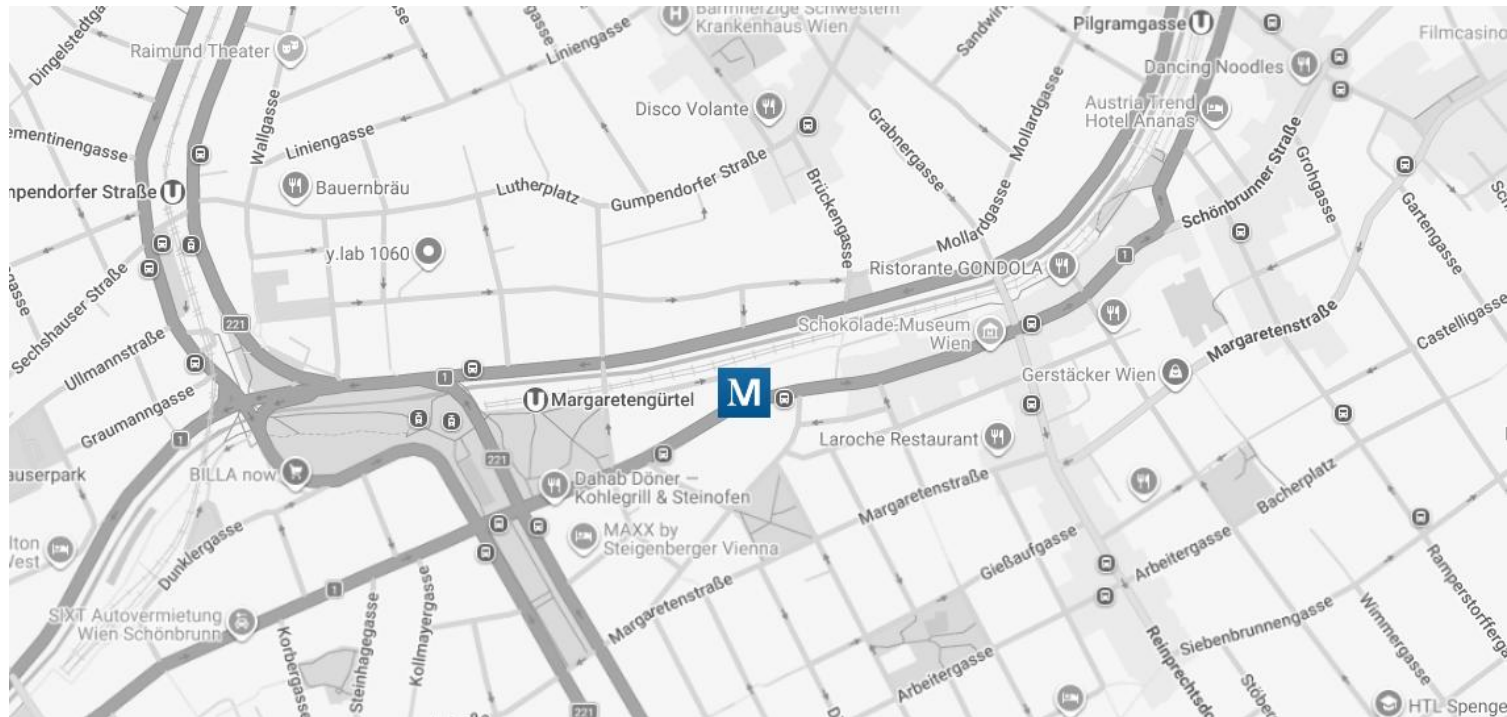


# Infrastruktur

Die Wohnung in der **Schönbrunner Straße 123** liegt im **beliebten 5. Bezirk Margareten** und überzeugt durch ihre zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur. In wenigen Gehminuten erreicht man die **Reinprechtsdorfer Straße** mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés.

Die **U-Bahn-Stationen Pilgramgasse** und **Margaretengürtel** sind fußläufig erreichbar und bieten eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

Die Lage verbindet **urbanes Lebensgefühl** mit kurzen Wegen zu allen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und bietet somit eine **hohe Wohn- und Lebensqualität**.



Kaufpreis € 449.000,-

#### Nebenkosten

---

Grunderwerbsteuer	3,5% des Kaufpreises
Eintragungsgebühr	1,1% des Kaufpreises
Provision	provisionsfrei!

#### Monatliche Kosten

---

Betriebskosten	€ 187,46 inkl. 10% USt.
Reparaturrücklage	€ 82,36
<b>Gesamt</b>	<b>€ 269,82</b>

#### Ihre Ansprechpartnerin

---

Frau Vanessa Oblak

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

☎ +43 699 13 20 3000 | ✉ [oblak@majer.com](mailto:oblak@majer.com)