

Entzückende 2- Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen in stilvollem Altbau nahe Schönbrunn

Strohberggasse 8/9, 1120 Wien, Österreich

Wohnfläche: **83,40 m²**
Heizung: Gas-Etagenheizung
Stockwerk: 1.OG
Zimmer: 2
Bad: 1
WC: 1
Balkon: 2

Kaufpreis **485.000,00 €**

Betriebskosten:	186,82 €
Reparaturfonds	154,41 €
<u>Umsatzsteuer:</u>	<u>18,68 €</u>
Monatliche Gesamtbelastung	359,91 €

zzgl. Aufzugskosten (bei Nutzung)

Provision:	3,0 %
Grundbuchseintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbssteuer:	3,5 %

Energieausweis gültig bis:	09.02.2033
Heizwärmebedarf HWB:	223,0 KWh/m ² a (F)
Gesamtenergieeffizienzfaktor f:	4,89 (G)
Endenergiebedarf EEB:	478,4 KWh/m ² a
Baujahr:	1914

Ihr Ansprechpartner:

TIROX Immobilienverwaltung GmbH

Tatjana de Giacomo

Mobil: **+43 664 886 222 80**

E-Mail: tatjana.degiacomo@tirox-hv.at

Stand: 07/2026



Detailbeschreibung Strohberggasse 8/9, 1120 Wien

In schöner Lage im 12. Wiener Gemeindebezirk nahe Schönbrunn liegt dieses liebevoll gestaltete und teilsanierte Gründerzeithaus mit Garten zur Allgemeinnutzung.

Die Wohnung liegt im 1. Stock (Lift auf Anfrage verfügbar), hat einen großzügig gestalteten Grundriss, helle Räume und 2 entzückende Balkone.

Die Wohnung verfügt über eine großzügige Wohnküche mit einer Einbauküche der Marke EWE und Geräten, 2 Zimmer, Badezimmer, WC und ein Vorzimmer. Die Wohnung besticht besonders durch die beiden wunderschönen Balkone und den Altbaucharme.

Lage und Infrastruktur

Nur 7- Gehminuten von der Liegenschaft entfernt befindet sich die Schnellbahn-Station Wien Hetzendorf, mit zahlreichen Anbindungen.

Folgende **Verkehrsanbindungen** sind fußläufig erreichbar:

Schnellbahn: **S1, S2, S3, S4, S80, R1, R 3**

U-Bahn: **U6**

Straßenbahn: **62**

Bus: **8A, 63A, 16A**

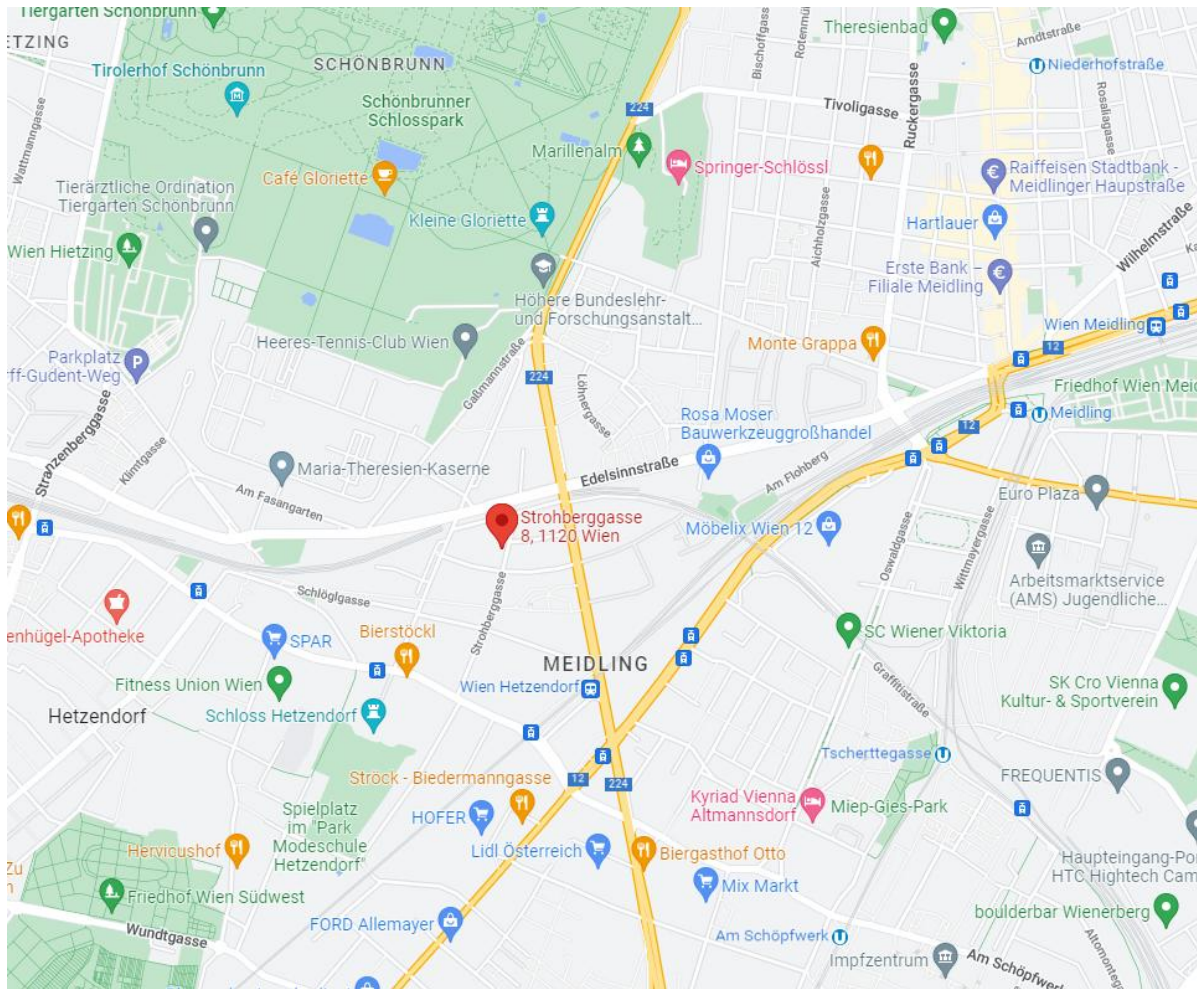
Sonstiges

Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einen von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (gemäß Honorarvereinbarung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. Der gesetzlichen MwSt. beträgt.

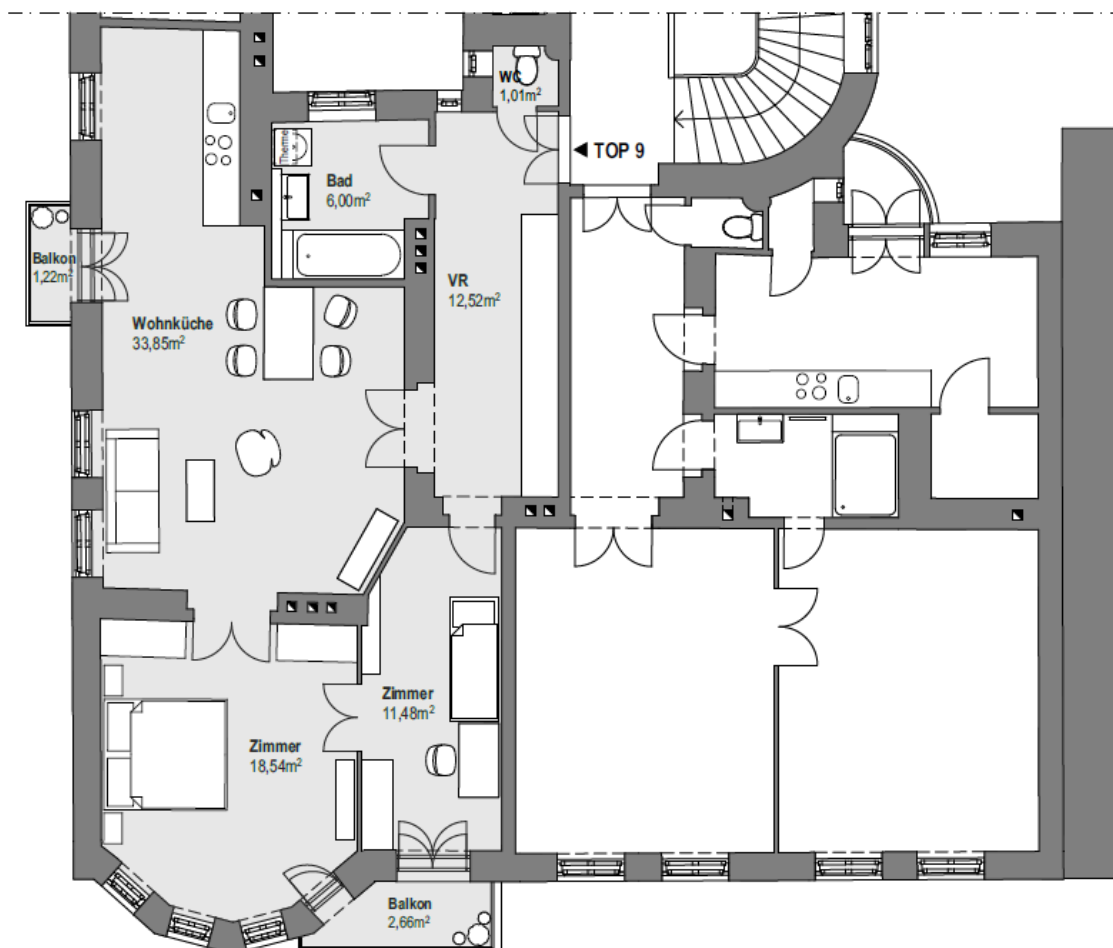
Aufgrund unserer Nachweispflicht können wir nur Anfragen unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten. Wir ersuchen um Ihr Verständnis.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben erfolgen anhand von Informationen und Unterlagen, die uns vom Verkäufer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstige Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Eigentümer wird hingewiesen. Für den Fall, dass ein Verkaufsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. gesetzlicher USt als vereinbart.

Lageplan



Wohnungsplan



M 1: 100

Die dargestellte Möblierung ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges und dient nur als Einrichtungsvorschlag.
Die Raum- und Wohnungsgrößen sind ca. Angaben und können sich durch die Detailplanung und Baulöcher ändern.

