

**Ihre Vision im Cottageviertel: 5-Zimmer-Wohnung mit 2  
Balkonen & Garten – erfrischen Sie diesen  
Immobilienchatz!**



Visualisierung Wohnsalon

**Objektnummer: 5597/349**

**Eine Immobilie von Lauchard Immobilien e.U.**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Terrassenwohnung        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1180 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1970                              |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed          |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                            |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 220,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 220,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 5,50                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 2                                 |
| <b>WC:</b>                           | 3                                 |
| <b>Garten:</b>                       | 55,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Keller:</b>                       | 6,90 m <sup>2</sup>               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 130,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 2,09                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 1.349.000,00 €                    |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 473,55 €                          |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 358,05 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 108,58 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Denise Lauchard**









































## Objektbeschreibung

**Ihre Vision im Cottageviertel: 5-Zimmer-Wohnung mit 2 Balkonen & Garten – erfrischen Sie diesen Immobilienschatz!**

**Im 2. Liftstock mit Süd-Nordausrichtung - Tageslichtbäder - 2 Garagenplätze im Eigentum inkludiert**

**Für einen besseren Überblick, sende ich gerne einen VIDEORUNDGANG nach Ihrer Anfrage (mit vollständigem Namen & Daten).**

Diese **großzügige Wohnung im 2. Stock** eines gepflegten Hauses mit Lift bietet Ihnen nach einer Sanierung exklusiven Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen Wiens, dem eleganten **Cottageviertel**. Mit einer durchdachten Raumaufteilung und einer Wohnfläche von ca. **220 m<sup>2</sup>** besticht sie durch einen beeindruckenden **Wohnsalon mit 56 m<sup>2</sup>**, der direkten Zugang zum **Südbalkon** mit wunderschönem Blick ins Grüne bietet. Die **großzügige Küche** mit angrenzendem **Hauswirtschaftsraum** schafft ideale Bedingungen für komfortables Wohnen. **Vier weitere Zimmer** lassen sich flexibel als **Schlafzimmer, Arbeits- oder Gästezimmer** nutzen, während zwei Bäder, eines davon mit spektakulärer Aussicht bis zum Donauturm, für höchsten Wohnkomfort sorgen. Ergänzt wird das Raumangebot durch drei WCs sowie weitläufige Vorzimmer, die einen einladenden Empfang bieten. Zwei Garagenplätze ermöglichen bequemes Parken direkt im Haus.

Die ausgezeichnete Lage verbindet urbanes Lebensgefühl mit Naturnähe. Die beliebte **Währinger Straße** mit dem charmanten **Kutschkermarkt** ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Für Erholung im Grünen lädt der nahegelegene **Türkenschanzpark** zu ausgedehnten Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten ein. Diese besondere Wohnung vereint großzügiges Wohnen mit einer erstklassigen Umgebung und ist eine seltene Gelegenheit für anspruchsvolle Stadtmenschen. Vergessen Sie nicht die Möglichkeit auch noch **den eigenen Gartenanteil** zu nutzen!

### **Auf einen Blick:**

- 220 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf einer Ebene
- 50 m<sup>2</sup> Garten
- Geräumiger, lichtdurchfluteter **Wohnsalon mit Essbereich** und Balkon (56m<sup>2</sup>)
- Küche & Hauswirtschaftsraum
- 2 Bäder mit viel Tageslicht und Weitblick
- 4 helle und großzügige Zimmer - davon eines mit Balkon auf die Gartenseite
- Gaszentralheizung
- 2 Garagenplätze im Haus (siehe Fotos)
- 3 WCs
- 1 Abstellraum
- 2 große Vorzimmer

- 2. Kellerabteile
- **2. Liftstock**
- Möblierung: Küche, Bad (sanierungsbedürftig)
- Videorundgang auf Anfrage
- **Sofort beziehbar**
- Die **Visualisierungen** dienen zur besseren Vorstellung des Potentials der Wohnung

### **Verkehrsanbindung & Umgebung:**

- **Buslinie 37A, 40** (Station Gregor Mendel Straße)
- **Straßenbahnlinien 40, 41** auf der nahe gelegenen Währingerstraße
- **Aumannplatz & Währingerstraße:** 10 Minuten zur Fuß (700m)
- **Universitätssternwarte** | Sternwartepark: 7 Minuten zu Fuß
- **Türkenschanzpark:** 5-7 Minuten zu Fuß
- **Boku** (Universität für Bodenkultur): 5 Minuten zu Fuß

Diese großzügige Wohnung vereint **Potential zur Traumimmobilie** und eine **erstklassige Lage** in Wien.

### **Kaufpreis: EUR 1.349.000,--**

Der Kaufpreis versteht sich als Richtpreis, der je nach Anfragesituation nach oben, oder auch nach unten variieren kann.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen - solche Immobilien sind nicht lange am Markt. Überzeugen Sie sich selbst! Wir freuen uns darauf, Ihnen mehr über dieses **außergewöhnliche Immobilie** zu erzählen und stehen für Ihre Fragen und zur Terminvereinbarung zur Verfügung.

**WICHTIGE AKTUELLE INFORMATION: SIE KAUFEN EINE IMMOBILIE DIE IHR DRINGENDES WOHNBEDÜRFNIS DECKT UND IHR ZUKÜNFTIGER HAUPTWOHNSITZ SEIN WIRD? BEACHTEN SIE HIERZU DIE TEMPORÄRE GEBÜHRENBEFREIUNG SEIT 1. JULI 2024!**

Gemäß § 5 Abs. 3 MaklerG wird auf eine mögliche **Doppelmaklertätigkeit** hingewiesen. Die Angaben beruhen auf Informationen der Eigentümer und/oder Dritter und sind ohne Gewähr. Irrtümer und Änderungen vorbehalten!

Aufgrund der **Nachweispflicht** gegenüber dem Abgeber und um die **rasche Übermittlung** weiterer Informationen und Unterlagen zu gewährleisten, übermitteln Sie bitte Ihre **vollständigen Kontaktdaten:**

- Vor- und Nachname
- Aktuelle Wohnadresse
- Telefonnummer



- E-Mail Adresse

### **(c) Photos und Visualisierungen: Property Photos GmbH**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap