naturnahes Wohnen im Zweifamilienhaus – Erdgeschosswohnung in Toplage

Gartenansicht

Objektnummer: 960/71828

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Cottagestraße 42
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien,Penzing
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	88,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 268,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,07
Kaufpreis:	419.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335
H +43 664 8347649

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

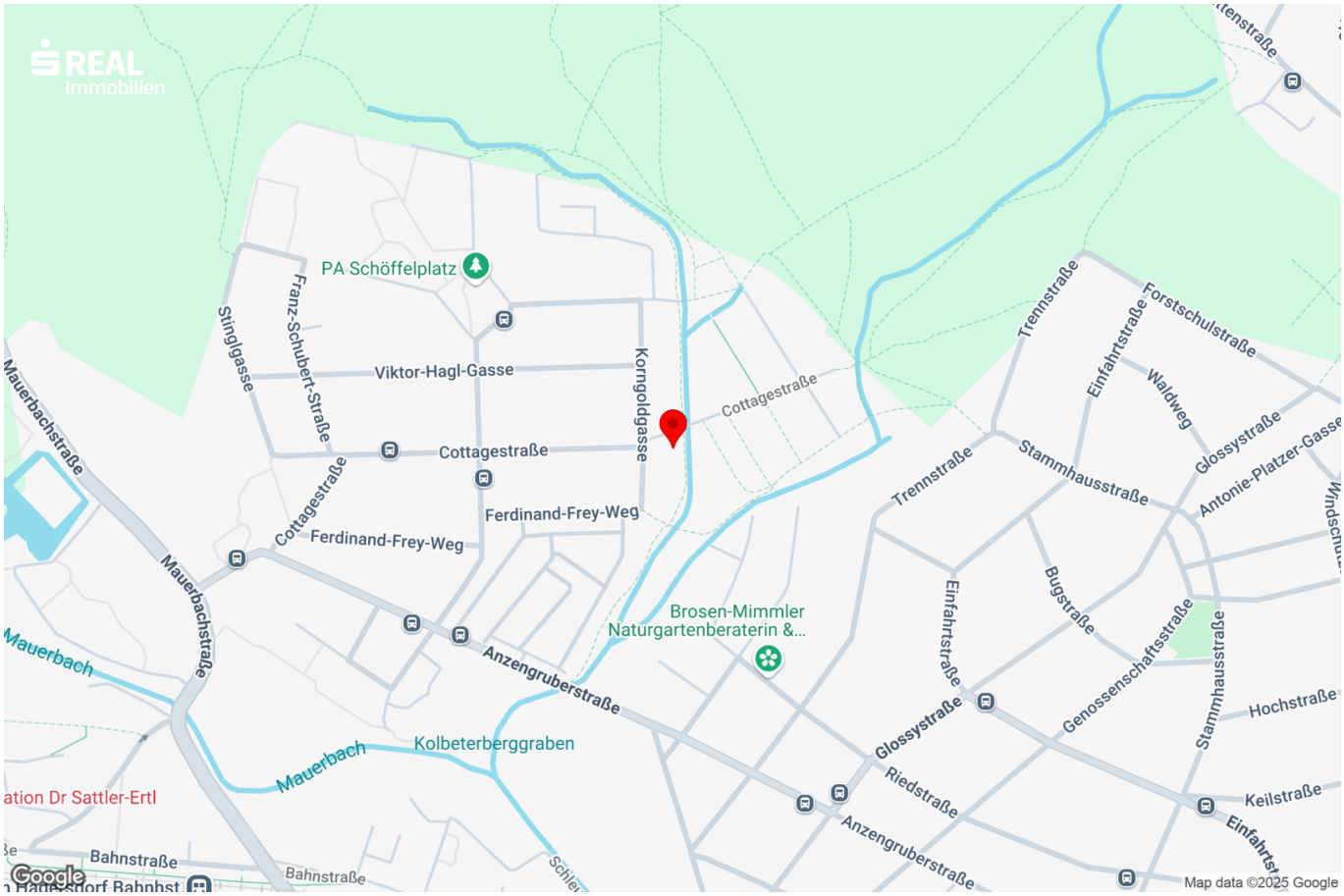
REAL
Immobilien

SCRABBLE

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

Skizze Erdgeschoss


REAL
Immobilien
PA Schöffelplatz
Stinglgasse
Franz-Schubert-Straße
Viktor-Hagl-Gasse
Korngoldgasse
Cottagestraße
Cottagestraße
Cottagestraße
Ferdinand-Frey-Weg
Ferdinand-Frey-Weg
Mauerbachstraße
Mauerbachstraße
Mauerbach
Mauerbach
Kolbeterberggraben
Anzengruberstraße
Anzengruberstraße
Brosen-Mimmler
Naturgartenberaterin &...
Trennstraße
Trennstraße
Einfahrtstraße
Forstschulstraße
Waldweg
Glossystraße
Antonie-Platzer-Gasse
Stammhausstraße
Bugstraße
Einfahrtstraße
Glossystraße
Genossenschaftsstraße
Stammhausstraße
Hochstraße
Keilstraße
Riedstraße
Bahnstraße
Bahnstraße
Google
Map data ©2025 Google

Objektbeschreibung

Inmitten der **begehrten Wohnlage** von Hadersdorf, am Fuße des Kolbeterbergs und unweit des idyllischen Augustinerwaldes, befindet sich diese **charmante Erdgeschosswohnung** in einem klassischen **Zweifamilienhaus** aus dem **Jahr 1960**.

Die Lage zählt zu einer der besten Adressen am westlichen Stadtrand Wiens – naturnah, ruhig und dennoch gut angebunden.

Das Wohnobjekt im Überblick:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses und steht im Wohnungseigentum mit einem Anteil von 47 von insgesamt 96. Sie bietet großzügige **ca. 88 m²** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung:

- **Vorraum**
- **offene Küche**
- **großzügiges Wohnzimmer mit direktem Ausgang in den Garten**
- **drei Schlafzimmer**
- **Badezimmer und separates WC**

Ein praktischer **Abstellraum** steht im Bereich des gemeinsamen Stiegenhauses zur Verfügung. Dort befindet sich auch die zentrale **Gasetagenheizung**, deren Betrieb anteilig abgerechnet wird. Das Haus ist nicht unterkellert.

Garten & Nutzung:

Der Zugang erfolgt über einen gepflegten Vorgarten. Eine formelle Benutzungsregelung wurde bislang nicht getroffen, könnte jedoch nach dem Kauf gemeinsam mit der Miteigentümerin abgestimmt werden. In der bisherigen Nutzung hat sich der vordere Gartenbereich dem Obergeschoss zugeordnet, während der hintere Teil liebevoll vom Eigentümer der Erdgeschosswohnung gepflegt und genutzt wurde.

Fazit:

Dieses Wohnobjekt bietet eine seltene Gelegenheit, g**roßzügigen Wohnraum mit Garten** in einer der schönsten Lagen Wiens zu erwerben. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier ein ganz persönliches Zuhause gestalten – **naturnah, ruhig und mit viel Potenzial für die Zukunft.**

Hier geht´s zum 360°
Rundgang: https://app.immoviewer.com/portal/tour/2651059?accessKey=622a
Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf

www.sreal.at.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechtseintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at**.**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <2.475m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.325m
Krankenhaus <3.325m

Kinder & Schulen
Schule <850m
Kindergarten <950m
Universität <750m
Höhere Schule <6.525m

Nahversorgung
Supermarkt <800m
Bäckerei <725m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <1.325m
Bank <1.325m
Post <1.325m

Polizei <1.200m

Verkehr
Bus <75m
Straßenbahn <2.275m
U-Bahn <2.800m
Bahnhof <800m
Autobahnanschluss <1.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap