

TERRASSENDACHGESCHOSS IM COTTAGE MIT GARAGE



Objektnummer: 2434

**Eine Immobilie von STANZEL & CO Wohnungs- und
Geschäftsvermittlung GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1980
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	183,00 m ²
Nutzfläche:	201,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 136,69 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,55
Gesamtmiete	3.900,00 €
Kaltmiete (netto)	2.526,01 €
Kaltmiete	3.212,57 €
Betriebskosten:	686,56 €
Heizkosten:	315,66 €
USt.:	371,77 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte U. Stanzel

STANZEL & CO Wohnungs- und Geschäftsvermittlung GmbH
Petersplatz 9
1010 Wien





























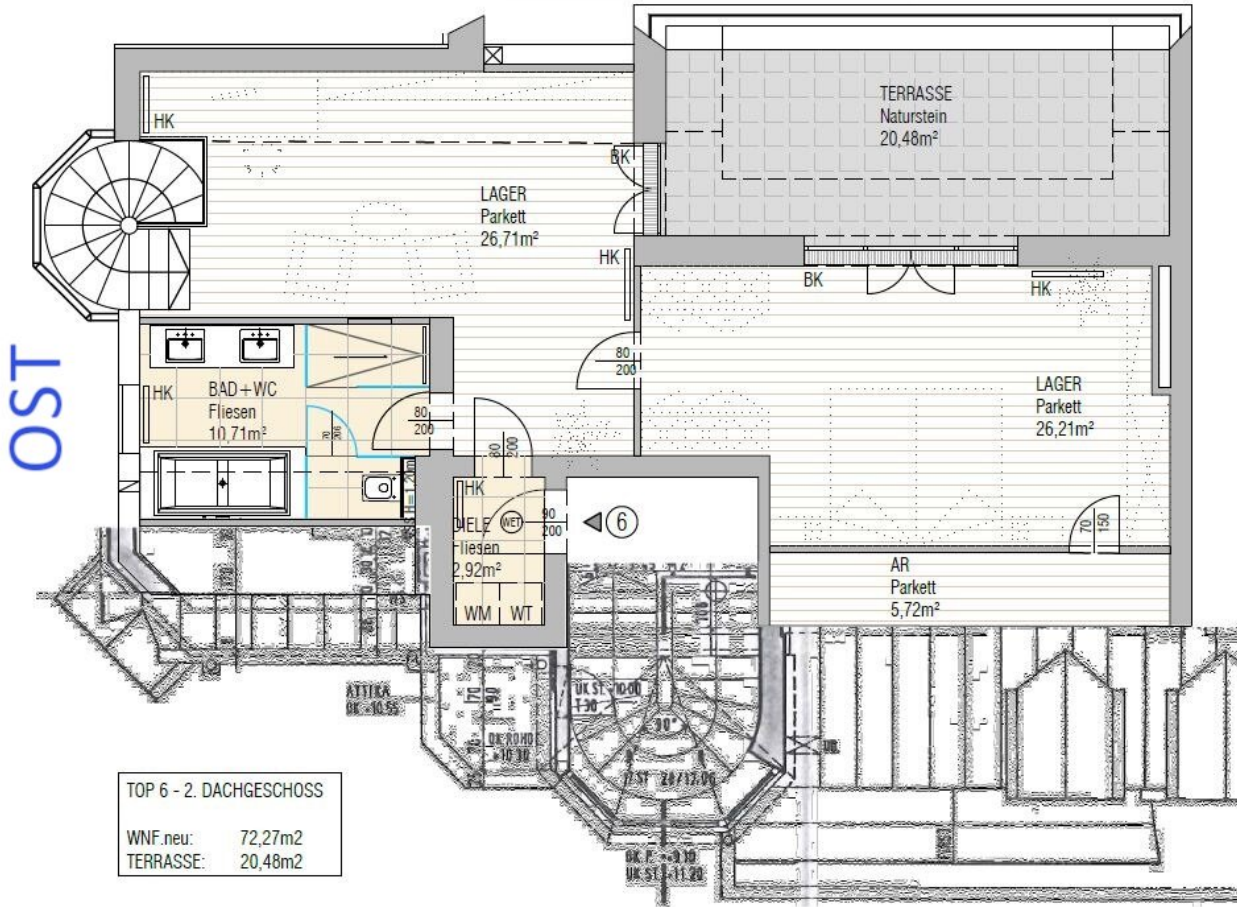




STANZEL & CO
IMMOBILIEN

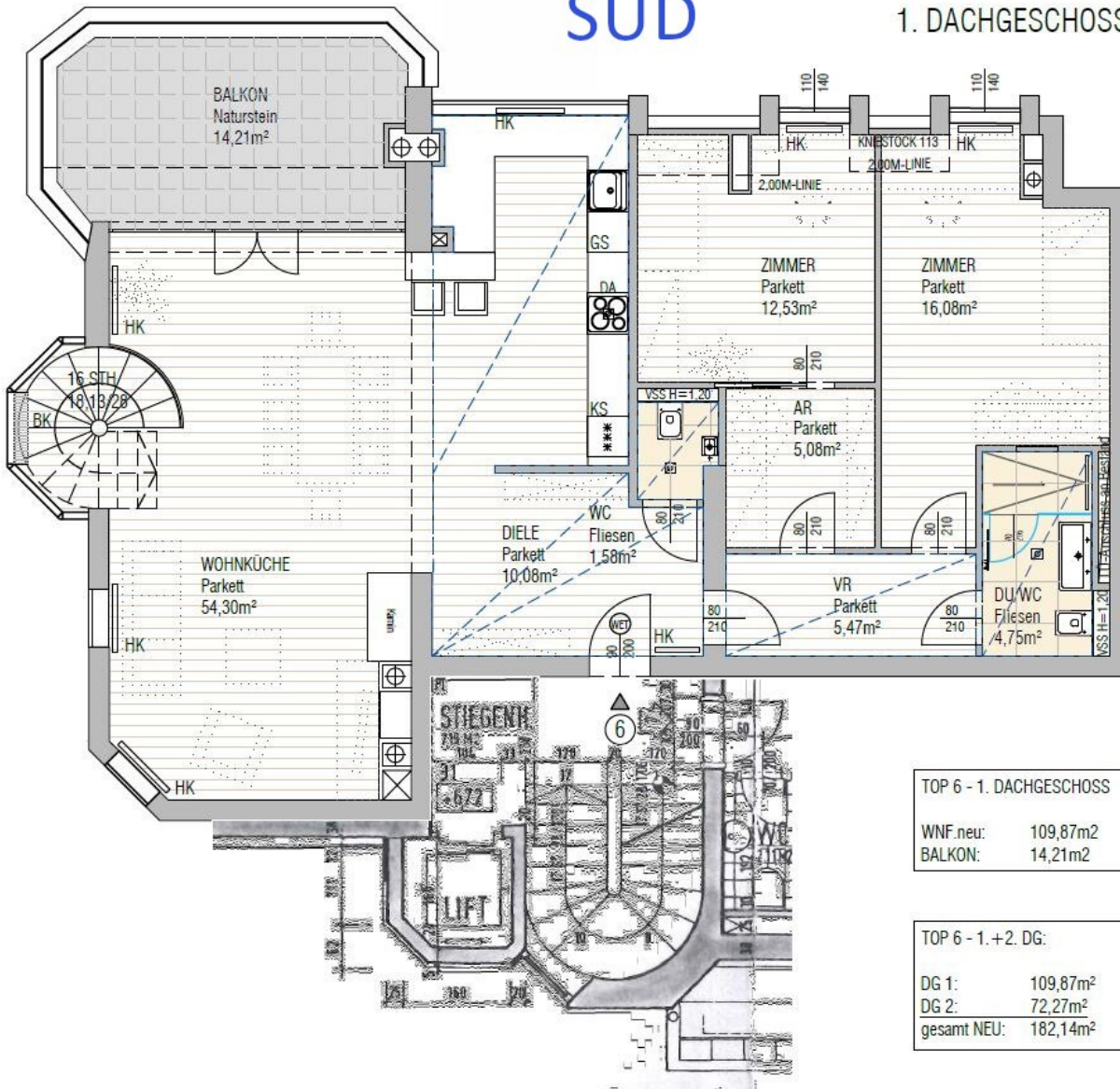
SÜD

2. DACHGESCHOSS



SÜD

1. DACHGESCHOSS



TOP 6 - 1. DACHGESCHOSS	
WNF.neu:	109,87m ²
BALKON:	14,21m ²

TOP 6 - 1.+2. DG:	
DG 1:	109,87m ²
DG 2:	72,27m ²
gesamt NEU:	182,14m ²

Objektbeschreibung

- DACHGESCHOSS MIT LIFT -

Dieses sonnendurchflutete moderne Dachgeschossapartment hat eine Wohnfläche von 183m² mit 34m² großen Südterrassen.

Die Maisonette befindet sich in bester Ruhelage im Türkenschanzcottage mit unverbautem Grün- & Fernblick.

Ein herrlicher Allgemeingarten mit Altbaumbestand kann benutzt werden!

-- 2 EINGÄNGE --

(2 Südterrassen, Wohnesszimmer mit offenem Kamin, Galerie, offene Küche, 3 Schlafzimmer, 2 Bäder, begehbare Garderobe, Abstellraum, 3 WCs, Kellerabteil & Garage)

Bezugsdatum: 01.08.2026

1. DG - Wohnfläche 110m²: Von der 10m² großen Diele gelangt man in das 54m² große Wohnesszimmer mit offener Küche und in die beiden Schlafzimmer. Vom Wohnesszimmer gibt es einen Ausgang auf die 14m² Südterrasse. Die Südterrasse verfügt über eine Außenbeleuchtung sowie Strom - und Wasseranschluss. Das Wohnzimmer ist mit einem schönen offenen Kamin ausgestattet. Die offene Küche mit Fenster ist mit Geräten der Marke Siemens versehen und verfügt über einen Induktionsherd, Kühl - Gefrierkombination, Weinkühlschrank, Backrohr, Dampfgarer und Dunstabzug. Das 13m² große Schlafzimmer mit begehbare Garderobe und das 16m² Schlafzimmer sind hell, gartenseitig und ruhig. Im Badezimmer mit Fenster befindet sich eine bodenebene Dusche mit Glaswand, Waschtisch mit Unterschrank, fliesenbündiger Spiegel, Handtuchrockner und eine elektrische Entlüftung.

Das separate WC verfügt über ein Waschbecken und eine elektrische Entlüftung.

2. DG - Wohnfläche 73m² : Von der großen Galerie hat man einen Ausgang auf die 20m² große gartenseitige Südterrasse. Das anschließende 26m² Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse ist hell und ruhig. Die Terrasse ist mit Außenbeleuchtung sowie Strom - und Wasseranschluss versehen. Das zweite 11m² Badezimmer mit Fenster und herrlichem Fernblick, verfügt über eine Badewanne, eine bodenebene Dusche mit Glaswand, Doppelwaschbecken + Unterschrank + großen fliesenbündigen Spiegel, Handtuchrockner,

elektrische Entlüftung und ein WC. Auf dieser Ebene befindet sich ein 5m² großer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss.

Der Wohnung ist ein **Kellerabteil** und ein **Garagenplatz Nr. 3** zugeordnet.

[HIER GEHTS ZUM VIRTUELLEN RUNDGANG DURCH DIE IMMOBILIE](#)

Infrastruktur: Es gibt eine gute Anbindung in die Stadt mit den Straßenbahnlinien 40 und 41 sowie mit der Nightline N41. Der Türkenschanzpark und der Sternwartepark befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auf der nahen Währinger Straße gibt es eine Apotheke, eine Bäckerei, eine Trafik und einen DM - auch ist der Kutschkermarkt mit zahlreichen Lokalen und Marktständen fußläufig erreichbar. In Gersthof befinden sich ein DM, ein Billa, eine Post, eine Kurkonditorei Oberlaa, eine Bäckerei Ströck und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs. Ein Gourmet Spar und eine Apotheke sind in der nahen Gymnasiumstraße gelegen. Eine aktuelle Schul- und Kindergartenaufstellung liegt uns auf und kann Ihnen gerne übermittelt werden.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap