Ruhig. Sonnig. Perfekt



Objektnummer: 8230/118

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC: Balkone:

Keller:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

1140 Wien, Penzing

1930 Gepflegt Altbau 54,50 m²

2 1 1

8,31 m²

E 175,80 kWh / m² * a

D 2,47

198.000,00€

168,51 € 19,83 €

Ihr Ansprechpartner



Verena Brabec

PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG Jochäckergasse 18



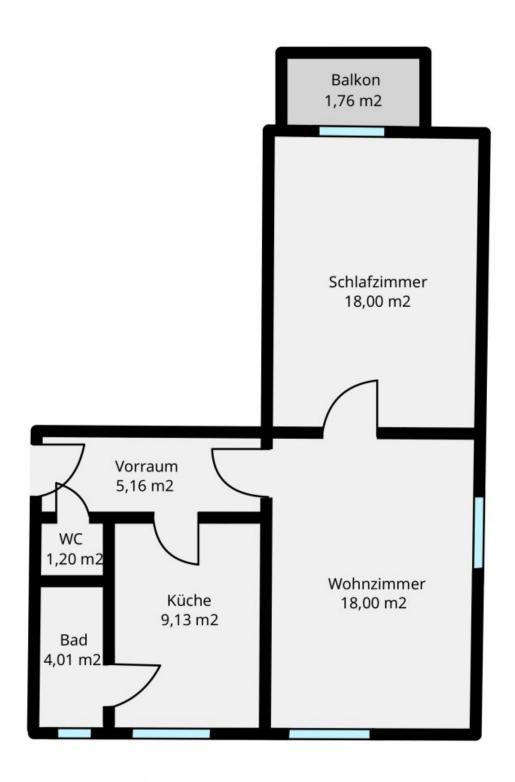














Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Weitblick & Charme – Wohnen in der Cottagestraße, 1140 Wien

Willkommen in der Cottagestraße, einer der begehrtesten Wohnadressen des 14. Bezirks!

Hier erwartet Sie eine lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Charme und Ausblick – perfekt für alle, die stilvolles Wohnen in ruhiger, grüner Lage mit bester Infrastruktur verbinden möchten.

Ob als erstes Eigenheim, Zweitwohnsitz oder durchdachte Investition – diese Wohnung überzeugt durch ihre Lage, Helligkeit und ihr Potenzial.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig und bietet Ihnen damit die großartige Möglichkeit, Ihr neues Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Ein Zuhause mit Stil, Charme und Gestaltungsfreiheit

Die Wohnung liegt im 1. Stock eines gepflegten Wohnhauses im beliebten Cottageviertel – einer charmanten, grünen Gegend mit hoher Lebensqualität.

Auf rund 54,5 m² Wohnfläche bietet sie eine gut durchdachte Raumaufteilung und viele Möglichkeiten zur individuellen Sanierung und Modernisierung.

Beim Betreten empfängt Sie ein freundlicher Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind:

- separates WC
- helle Küche mit großem Fenster
- geräumiges Wohnzimmer mit zwei großen Fenstern
- ruhiges Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon

Das Badezimmer wurde 2022 modernisiert und präsentiert sich bereits in frischem, zeitlosem Stil mit hochwertigen Armaturen – ein schöner Kontrast zu den übrigen, noch zu adaptierenden Wohnräumen.

Licht, Balkon & Lebensqualität

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung: große Fenster schaffen Licht, Luft und ein angenehmes Wohngefühl.

Der Holzparkettboden verleiht dem Raum eine warme Atmosphäre und kann im Zuge einer Sanierung wieder zu neuem Glanz gebracht werden.

Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie ins Schlafzimmer, das mit bodentiefen Fenstern und direktem Zugang auf den sonnigen Balkon überzeugt.

Der Balkon bietet einen herrlichen Weitblick über die Dächer Wiens – perfekt für den Morgenkaffee, entspannte Nachmittage oder ruhige Abende mit Aussicht.

Grünraum zum Durchatmen – Gemeinschaftsgarten mit 998 m²

Ein besonderes Highlight ist der großzügige Gemeinschaftsgarten mit rund 998 m² Fläche – ein echtes Juwel mitten in Wien.

Hier können Sie Sonne tanken, entspannen, lesen oder einfach die Natur genießen. Der Garten ist liebevoll gepflegt und bietet Raum für Ruhe und Begegnung gleichermaßen.

Wohnen am Wienerwald – Natur trifft Stadtkomfort

Die Lage am westlichen Stadtrand Wiens, direkt am Wienerwald, bietet das Beste aus zwei Welten:

Ruhe, Natur und Erholung – kombiniert mit hervorragender Anbindung in die Innenstadt.

Das Cottageviertel ist von drei Seiten vom Wald umgeben – ideal für Spaziergänge, Sport oder einfach zum Abschalten.

Hier wohnen Sie dort, wo andere Erholung suchen – mit Natur direkt vor der Haustür.

Ruhige Lage mit perfekter Infrastruktur

Die Cottagestraße liegt in einer familienfreundlichen, gewachsenen Wohngegend mit hoher Lebensqualität.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken, Post, Schulen und Kindergärten – alles bequem zu Fuß erreichbar.

Nur wenige Minuten entfernt liegt das Auhof Center mit vielseitigem Shopping-, Kino- und Freizeitangebot.

Auch die öffentliche Anbindung ist hervorragend:

Die U4-Endstation Hütteldorf, mehrere S-Bahnlinien und Busverbindungen bringen Sie rasch in die Innenstadt oder hinaus ins Grüne.

Ihre Vorteile auf einen Blick

- ca. 54,5 m² Wohnfläche mit durchdachtem Grundriss
- helles Wohnzimmer mit zwei großen Fenstern
- ruhiges Schlafzimmer mit Balkonzugang
- sonniger Balkon mit Weitblick über Wien
- separate Küche mit Tageslicht
- modernisiertes Badezimmer (2022) mit Fenster
- hochwertiger Parkettboden aufbereitbar
- 998 m² Gemeinschaftsgarten Erholung direkt vor der Tür
- charmantes Wohnhaus im beliebten Cottageviertel
- Wienerwald-Nähe & ruhige Lage mit bester Infrastruktur
- wenige Minuten zum Auhof Center
- sehr gute Verkehrsanbindung: U4, S-Bahn & Bus in der Nähe
- Kaufpreis: € 235.000,-
- Sanierungsbedürftig gestalten Sie Ihr Zuhause nach Wunsch!

Fazit

Diese Wohnung bietet viel Potenzial und Charme – die ideale Basis, um ein Zuhause ganz nach Ihren Vorstellungen zu schaffen.

Mit ihrer hellen Atmosphäre, der ruhigen Lage und dem traumhaften Ausblick vereint sie das Beste aus Stadt und Natur.

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie die Möglichkeiten dieser Wohnung in der Cottagestraße persönlich!

Rechtliches

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.500m Apotheke <1.000m Klinik <4.500m Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <1.000m Universität <1.000m Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m Bank <1.500m Post <1.500m Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <2.500m U-Bahn <3.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap