

**Traumhafte 3-Zimmer Altbauwohnung mit rund 9,13 m<sup>2</sup>  
großem Balkon vollmöbliert | Cottageviertel**



**Objektnummer: 7068/111**

**Eine Immobilie von Matthäus Immobilienbesitz und Beteiligungs  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Cottagegasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Voll_saniert
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	88,93 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	829.000,00 €
Betriebskosten:	138,84 €
USt.:	17,11 €
Provisionsangabe:	

29.844,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**MMag. Christina Babinek**

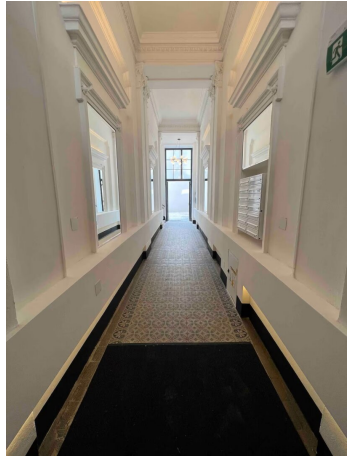
Matthäus Immobilienbesitz und Beteiligungs GmbH  
Marokkanergasse 22 / 9  
1030 Wien

T +43 1 890550110  
H +43 676 4140482

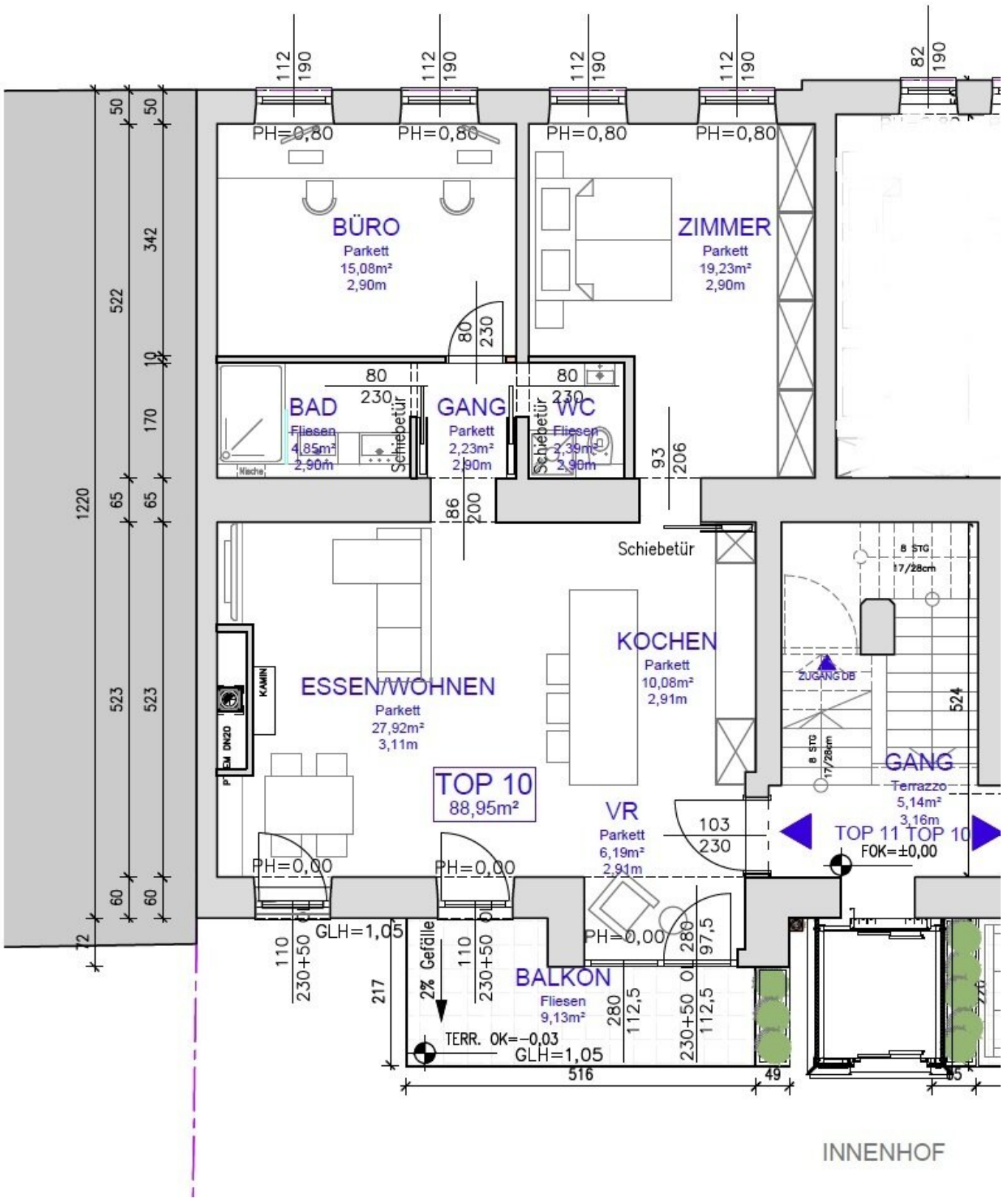
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen von 1180 Wien! Zum Verkauf gelangt eine wunderschöne Altbauwohnung in einem generalsanierten Wiener Gründerzeitinshaus.

Diese beeindruckende Wohnung im 3. Liftstock bietet Ihnen mit großzügigen 89 m<sup>2</sup> die perfekte Kombination aus stilvollem Wohnen und modernem Komfort. Die vollsanierte Immobilie besticht nicht nur durch ihre hochwertige Ausstattung, sondern auch durch ihre durchdachte Raumaufteilung, die Ihnen ein angenehmes Wohngefühl vermittelt.

Eines der Highlights dieser Wohnung ist die einladende Terrasse, auf der Sie entspannte Stunden im Freien verbringen können. Genießen Sie die Sonnenstrahlen und den Ausblick auf die wunderschöne Umgebung, während Sie den Alltagsstress hinter sich lassen.

Die Wohnung verbindet klassischen Altbau-Charme mit modernen, durchdachten Details: Edles Parkett, geschmackvolle Fliesen und eine hochwertige Haustechnik schaffen ein Wohnambiente, das Tradition und zeitgemäßen Komfort harmonisch vereint. Für nachhaltige Behaglichkeit sorgt eine umweltfreundliche Fußbodenheizung. Die modernen Badezimmer sind geschmackvoll gestaltet und bieten Ihnen die Möglichkeit, sich nach einem langen Tag zu entspannen und zu erfrischen. In der warmen Jahreszeit sorgt eine moderne ferngesteuerte Klimaanlage für behagliche Raumtemperaturen.

Die Lage dieser Immobilie könnte nicht besser sein. Die exzellente Verkehrsanbindung mit Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sorgt dafür, dass Sie schnell und bequem in alle Teile der Stadt gelangen. Ob für den Arbeitsweg oder für Ihre Freizeitaktivitäten – hier sind Sie immer gut angebunden. In der näheren Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen. Ärzte, Apotheken, Kliniken und Krankenhäuser sind nur einen kurzen Fußweg entfernt. Für Familien ist die Nähe zu Schulen, Kindergärten, Universitäten und höheren Schulen besonders attraktiv.

Diese Wohnung ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort zum Leben. Sie vereint urbanen Lifestyle mit der Ruhe und Gemütlichkeit, die Sie sich wünschen. Lassen Sie sich von der besonderen Atmosphäre dieses Zuhauses verzaubern und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin.

Erleben Sie die Vorzüge, die diese traumhafte Wohnung in 1180 Wien zu bieten hat – Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!

### **Moderne und hochwertige Ausstattung:**

- Fußbodenheizung
- Vollklimatisierte Räume



- Edle und elegante Ausstattung, feine Parkettböden etc. // Vollmöbliert
- Lift im Haus
- Kellerabteil
- Exzellente Lage
- großzügiger Ostbalkon
- generalsaniertes Gründerzeitinshaus

**Kaufpreis: EUR 839.000,--**

**Betriebskosten: siehe Anlage**

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust (EUR 25.170,-- zzgl. 20% USt = EUR 30.204,--)

Der Altbestand des Gebäudes, Stiegenhaus, Fassade, Kellerräumlichkeiten, Allgemeinflächen wurden aufwändig und liebevoll renoviert. Der Wohnung ist ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet.

Die Wohnung wird vollmöbliert und neuwertig verkauft.

Sollten wir Ihr Interesse geweckt haben, senden wir Ihnen gerne weiterführende Informationen zu.

Frau MMag. Christina Babinek

E-Mail: [c.babinek@matthaeus-immo.com](mailto:c.babinek@matthaeus-immo.com)

Tel.: +43 664 523 30 86

Marokkanergasse 22/9, 1030 Wien

[www.matthaeus-immo.com](http://www.matthaeus-immo.com)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap