

## **Mauer - Nähe Rosenhügel: DG-Wohnung mit zwei Terrassen und Garage**



**Objektnummer: 930**

**Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1978
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Keller:</b>	3,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>E</b> 200,34 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,23
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	134,41 €
<b>USt.:</b>	13,51 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51  
1010 Wien







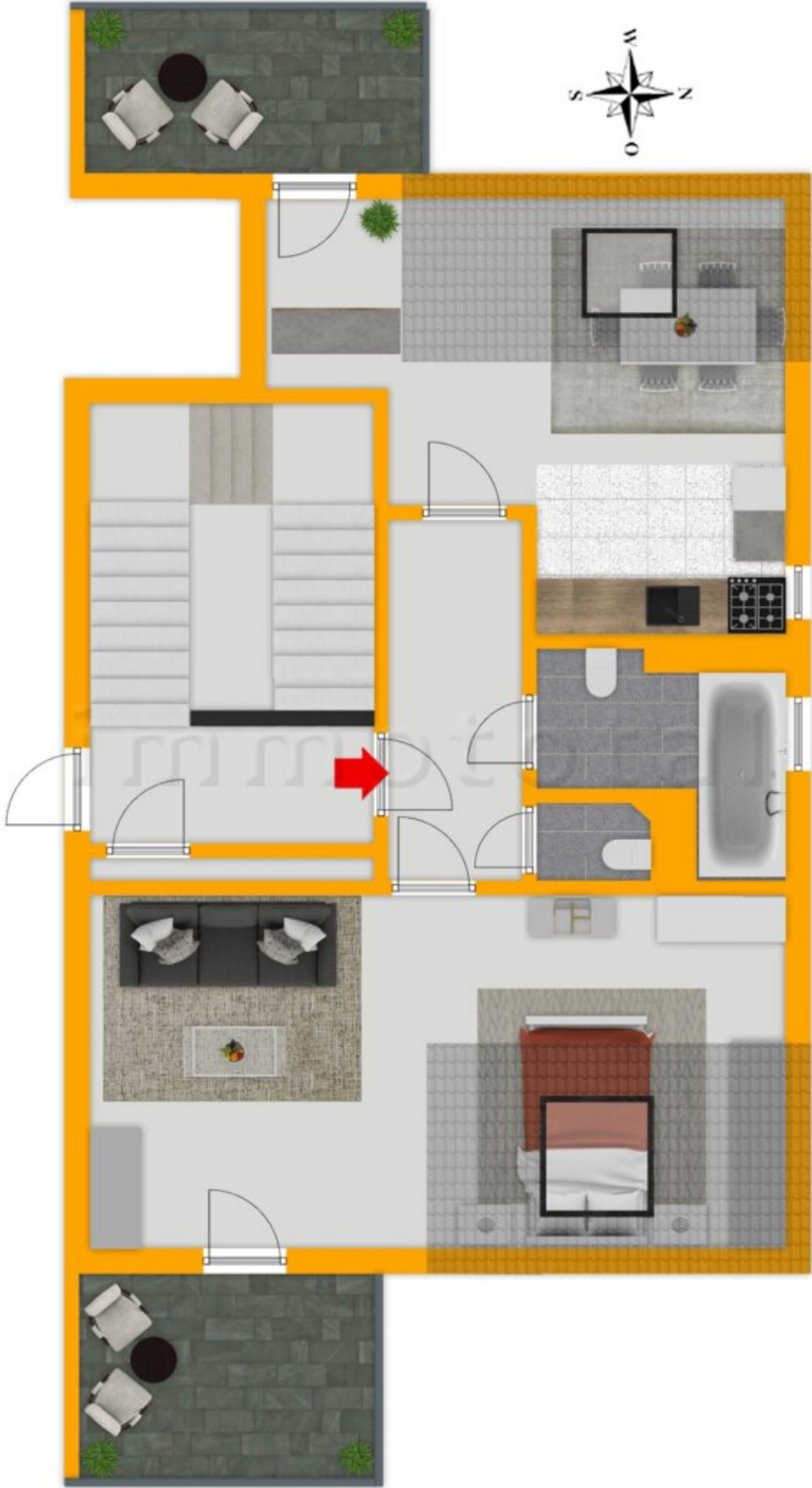




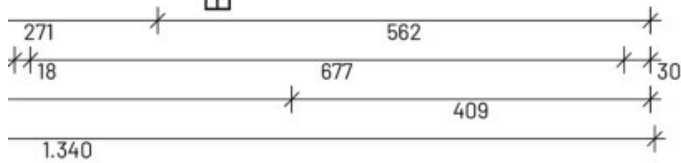
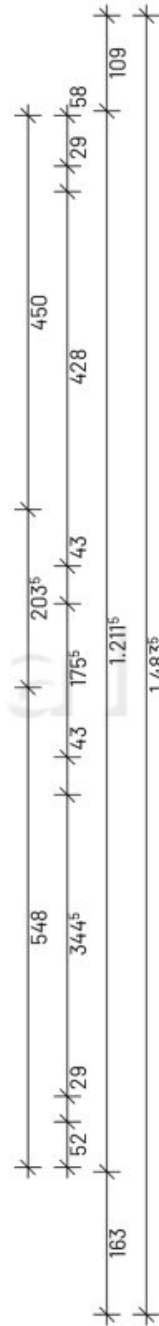
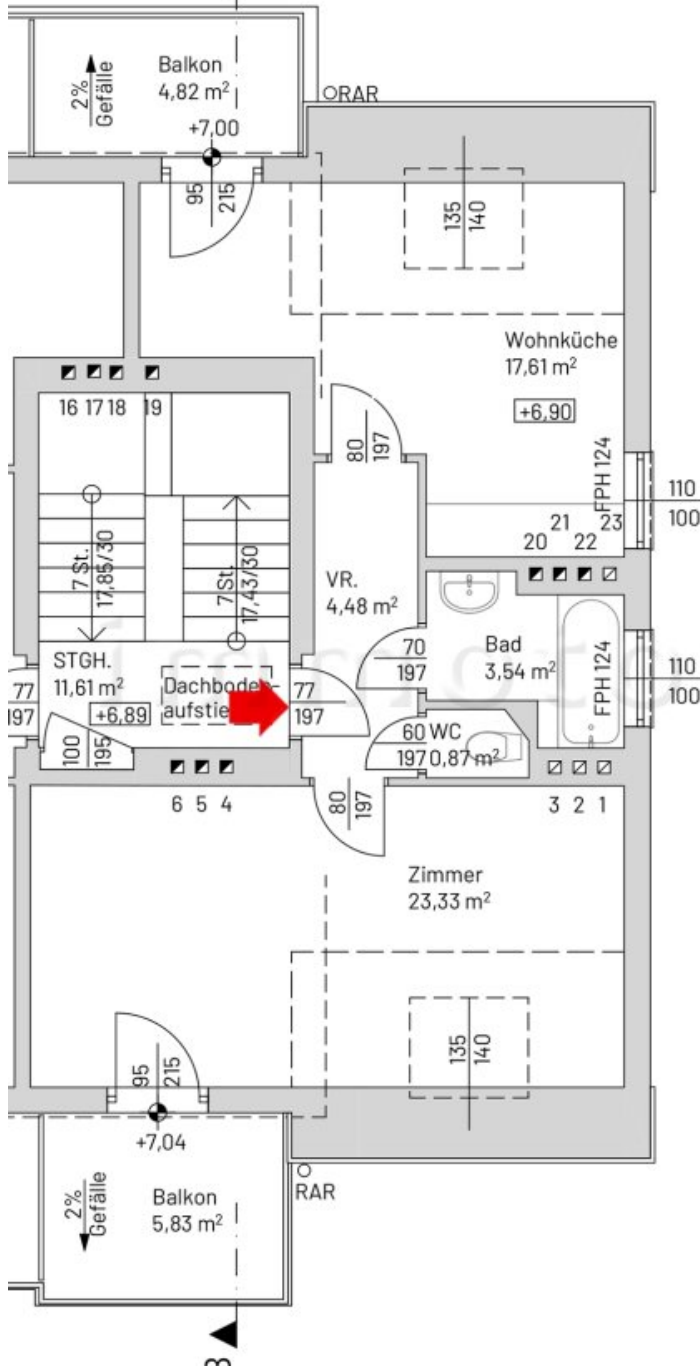
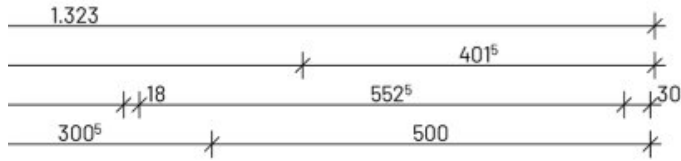








Exposéplan, nicht maßstäblich



## Objektbeschreibung

In idyllischer Lage zwischen **Mauer und dem Rosenhügel**, in der **Karl-Schwed-Gasse**, befindet sich diese charmante **Dachgeschoss-Wohnung** im 2. Stock (ohne Lift) eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1978. Das Gebäude liegt in einer **ruhigen Gartenlage abseits der Straße** und bietet damit ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Wohnung überzeugt durch zwei **sonnige Terrassen** mit jeweils rund 6 m<sup>2</sup> - eine ostseitig, eine westseitig ausgerichtet - und schafft so ideale Voraussetzungen für **lichtdurchflutete Räume und ganztägige Besonnung**. Ein besonderes Highlight ist die **Einzelgarage (ca. 10 m<sup>2</sup>) mit direktem Zugang zum Haus**, die in dieser Lage eine seltene Komfortsteigerung darstellt.

Das Raumangebot umfasst **zwei Zimmer, jeweils mit Terrassenausgang**, sowie einen offenen Wohnbereich mit integrierter Wohnküche. Eine **THEWOSAN-Sanierung** der Wohnhausanlage ist in Planung; das entsprechende Sanierungskonzept befindet sich derzeit in Ausarbeitung und bietet zukünftigen Bewohnern weiteres **Aufwertungspotenzial**.

### [360°-GRAD TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Liegenschaft mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

### **AUSSTATTUNG:**

- **Böden:**

Wohnzimmer: Laminat

Badezimmer: Fliesen

Schlafzimmer: Teppich

Terrassen: Waschbetonsteine

- **Fenster:**

Kunststoff-Isolierverglasung (Terrassentüren und Fenster)

2 Dachflächenfenster: Holz-Isolierglas

- **Badezimmer:**

Mit Fenster, Badewanne und Waschtisch

**HEIZUNG:**

Vaillant Gas-Etagenheizung (letzte Wartung 11/2025) mit Radiatoren

**KELLERABTEIL:**

ca. 3 m<sup>2</sup>

**GARAGE:**

**Einzelgarage** mit ca. 10 m<sup>2</sup> und **direktem Zugang ins Haus**

**MÖBLIERUNG:**

Küche, Badezimmer, sonst unmöbliert, wie besichtigt

**BETRIEBSKOSTEN-Aufschlüsselung:**

Betriebskosten	EUR	147,85	inkl. 10% USt
Reparaturrücklage	EUR	189,41	
Inkassogebühr	EUR	0,43	inkl. 20% USt
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>337,69</b>	<b>inkl. USt</b>

**VERKEHRSANBINDUNG:**

Buslinie: 58B (ca. 180 m)

Straßenbahn: 60 (ca. 500 m)

Lokalbahnstation Atzgersdorf: S1, S2, S3, S4 (ca. 1,5 km)

**INFRASTRUKTUR:**

Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Distanz.

## **BEZUG:**

Nach Kaufvertrag

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.500m

Post <1.500m

Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap