

**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>	E 200,34 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,23
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	114,55 €
<b>USt.:</b>	11,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Michael Spiess**

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH  
Schwedenplatz 2 / 51  
1010 Wien







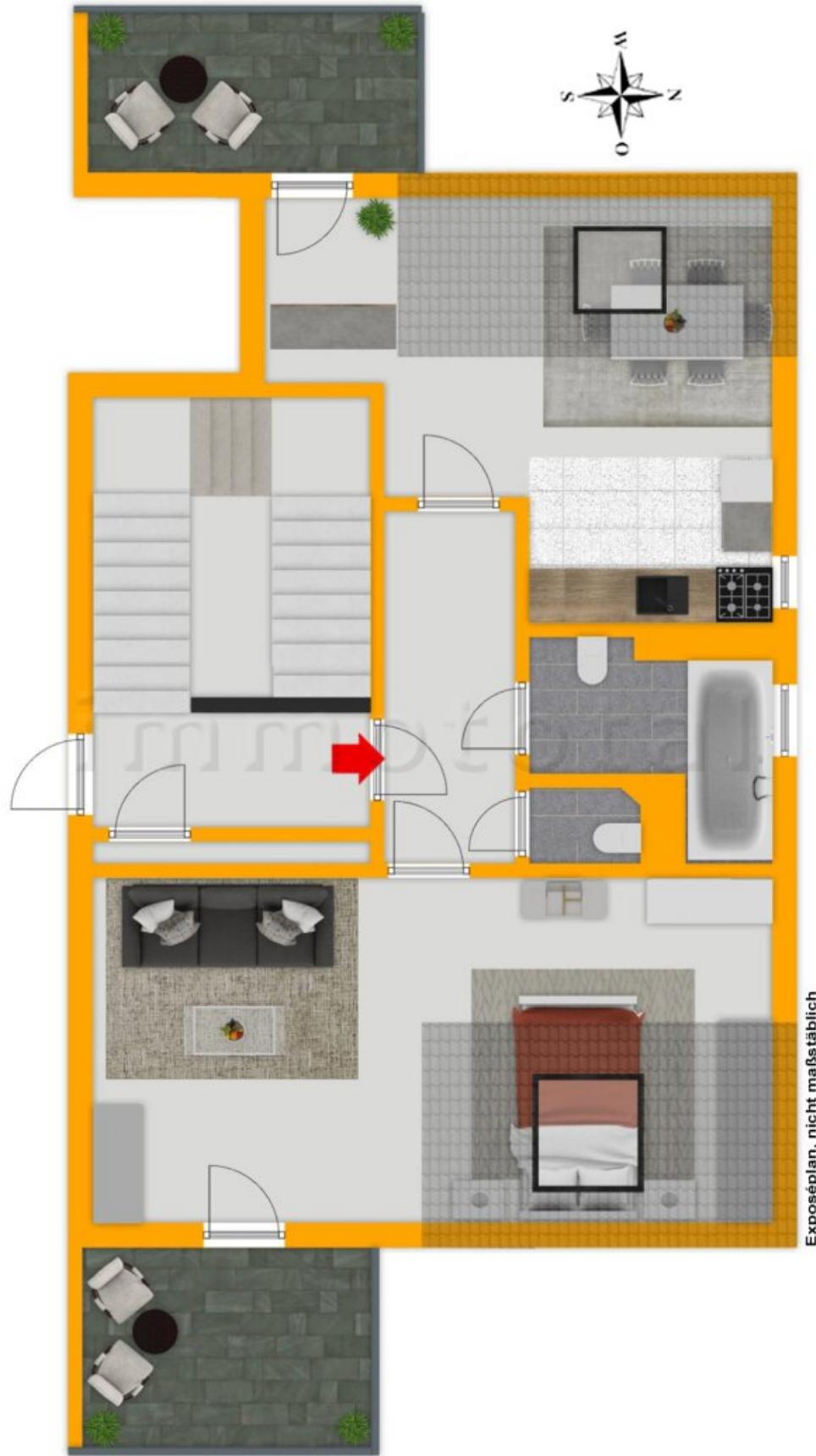




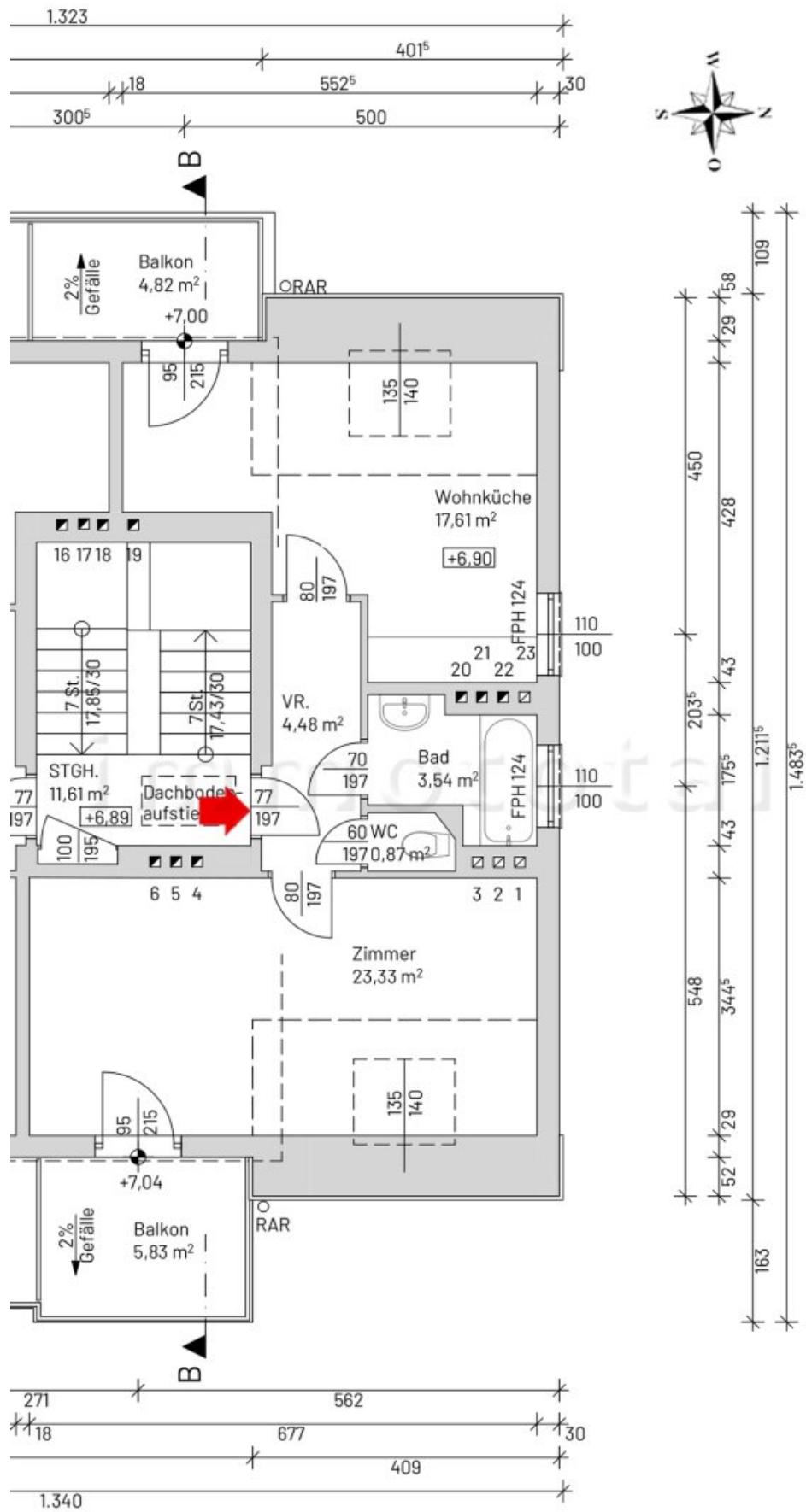








Exposéplan, nicht maßstäblich



# 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	126,00	inkl. 10% USt
Reparaturrücklage	EUR	189,41	
Inkassogebühr	EUR	0,36	inkl. 20% USt
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>315,77</b>	<b>inkl. USt</b>

## **VERKEHRSANBINDUNG:**

Buslinie: 58B (ca. 180 m)

Straßenbahn: 60 (ca. 500 m)

Lokalbahnhof 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  
Straßenbahn <500m  
U-Bahn <3.000m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap