

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



Objektnummer: 930

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1978
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 200,34 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,23
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	114,55 €
USt.:	11,52 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien







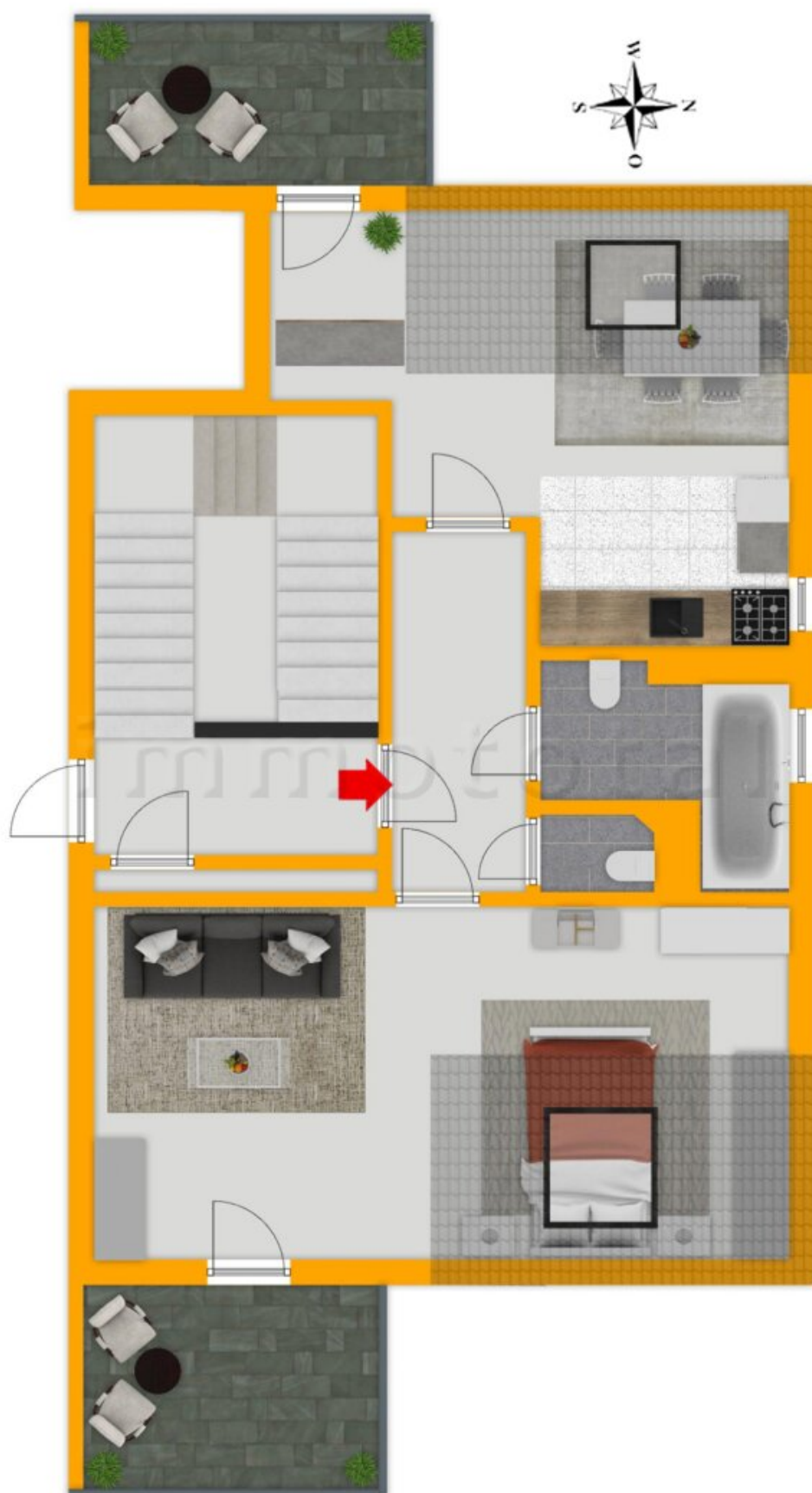




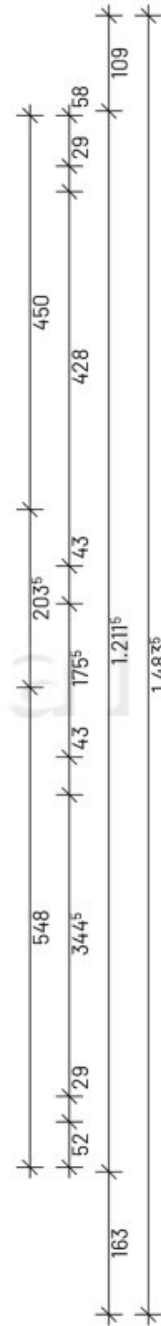
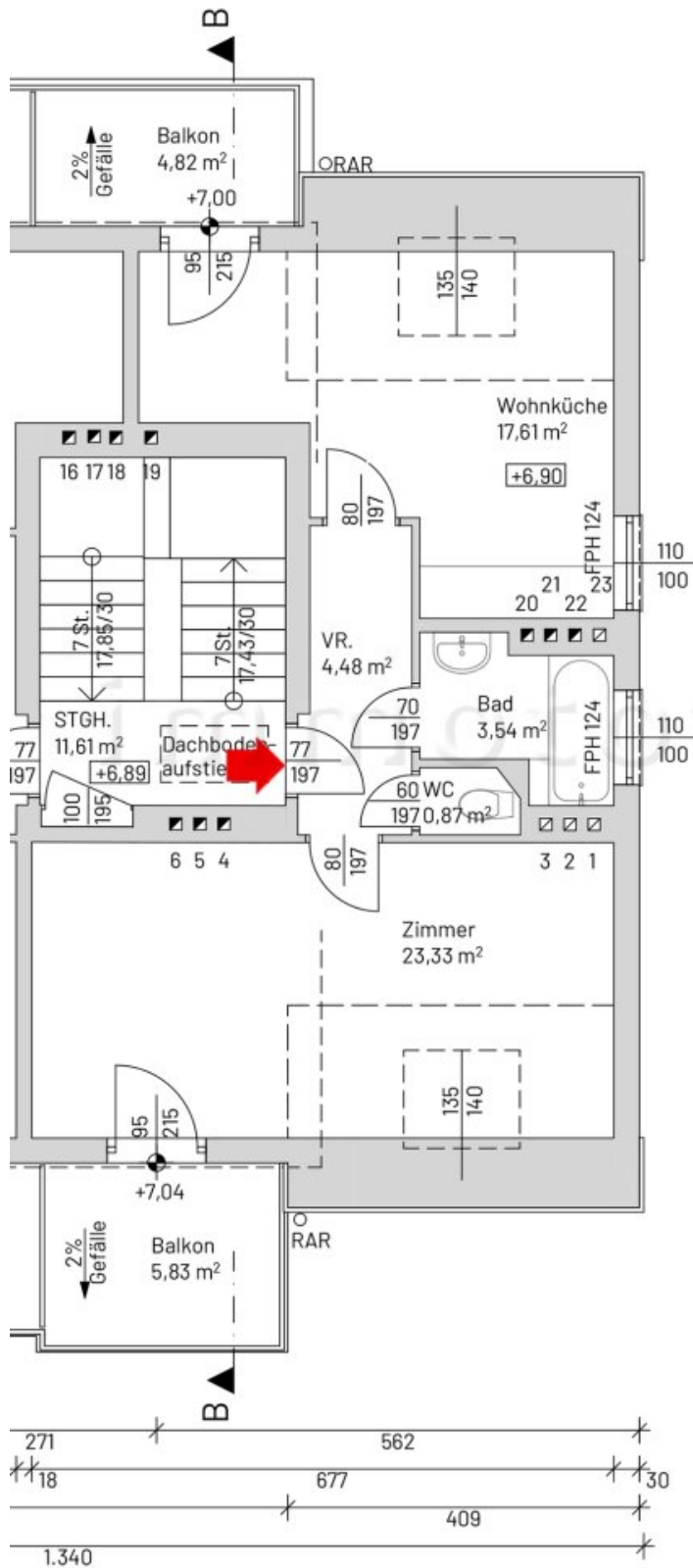
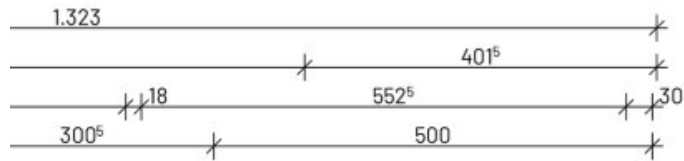








Exposéplan, nicht maßstäblich



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 m² - eine ostseitig, eine westseitig ausgerichtet - und schafft so ideale Voraussetzungen für **lichtdurchflutete Räume und ganztägige Besonnung**. Ein besonderes Highlight ist die **Einzelgarage (ca. 10 m²) 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 m²

GARAGE:

Einzelgarage mit ca. 10 m² 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
Gesamt	EUR	315,77	inkl. USt

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