

HOCHWERTIGE 4 - ZIMMER WOHNUNG MIT FREIFLÄCHE UND STELLPLATZ / NÄHE SCHLOSS LAUDON



Terrasse (0)

Objektnummer: 120946

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Cottagestraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m ²
Nutzfläche:	102,00 m ²
Gesamtfläche:	116,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Keller:	37,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 100,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,48
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	341,39 €
Provisionsangabe:	

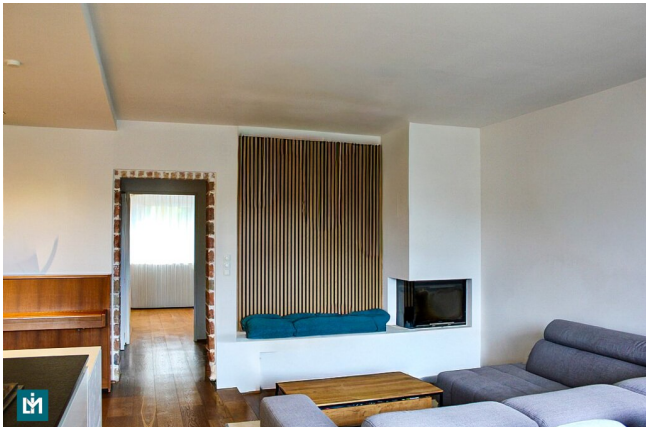
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



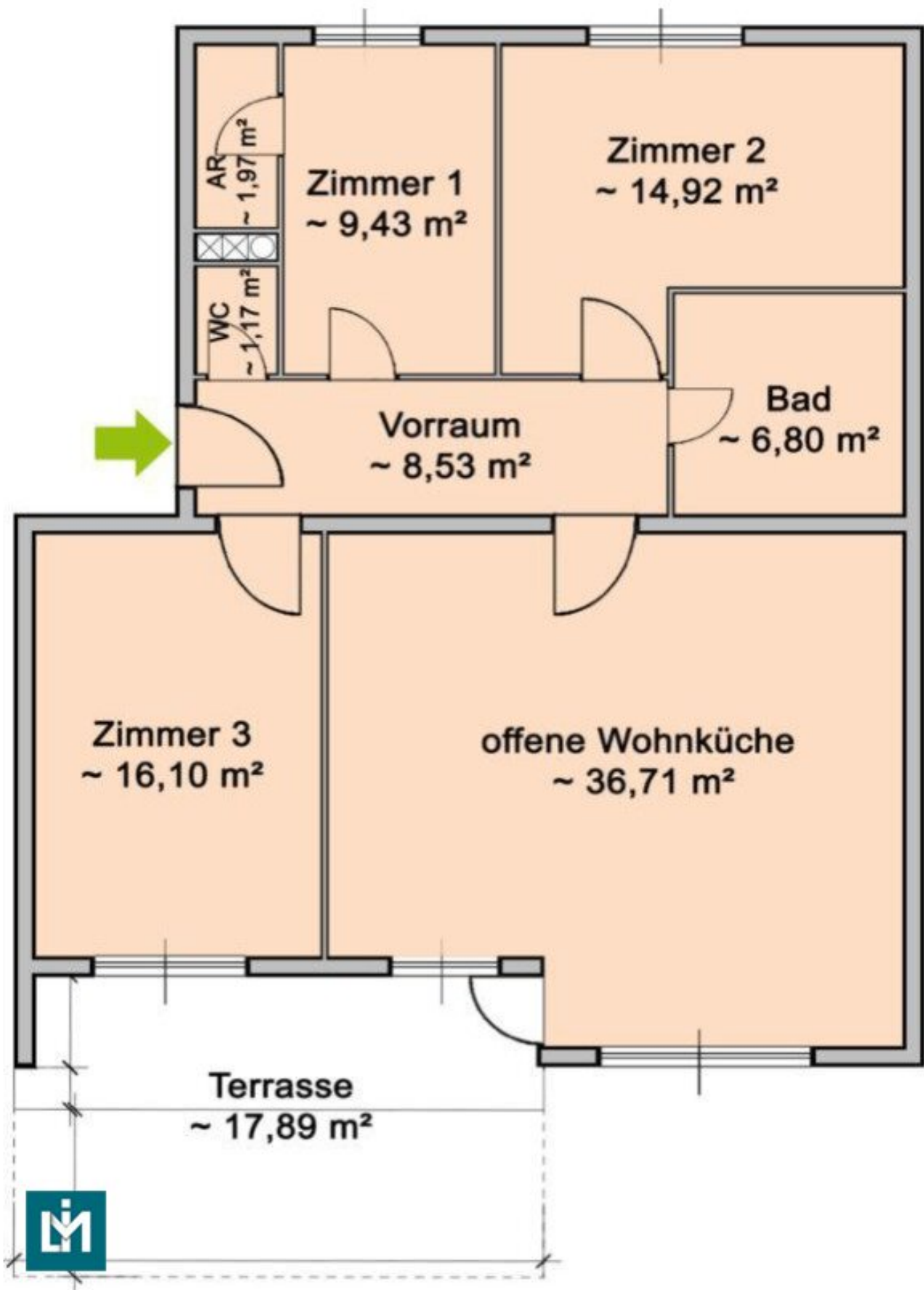
Daniel Masek











Objektbeschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 96m²** große **4 - Zimmer Wohnung**, mit **Loggia (ca.6m²)** und **Balkon (ca.14m²)**, in guter Lage des **14. Wiener Gemeindebezirks (Penzing)**. Das Objekt befindet sich im **Hochparterre** und ist **östlich (Gartenseite)** als auch **westlich (Straßenseite)** ausgerichtet. Die Immobilie überzeugt durch ihre **ruhige Grünlage**, **helle Räumlichkeiten** sowie eine **ausgezeichnete Infrastruktur**.

Die Wohnung ist **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**. Die 4 - Zimmer Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer/Flur
- Schlafzimmer mit Loggia/Balkonzugang (ca.17m²) O
- Wohnküche mit Kamin und Loggia/Balkonzugang (ca.37m²) O
- Badezimmer mit Fußbodenheizung, Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- Kinder/Arbeitszimmer (ca.15m²) W
- Kinder/Arbeitszimmer mit Abstellraum und Waschmaschinenanschluss (ca.9m²)
- Separates WC mit Fußbodenheizung und Handwaschbecken

Die hochwertige **EWE-Küche**, ausgestattet mit **Siemens Geräten** und einer **Granit-Arbeitsplatte** ist mit sämtlichen Geräten bestückt. Ein großzügiges **Kellerabteil (ca.37m²)** mit **Beleuchtung und Stromanschluss** steht ebenso zur Verfügung. Dieser kann auch als **Hobby-** oder **Fitnessraum** genutzt werden. Zusätzlich bietet ein **Dachboden** mit **ca. 58m²** zusätzlichen Stauraum. Der traumhafte **Gemeinschaftsgarten** ist direkt über den eigenen Balkon begehbar. Des Weiteren sind sämtliche Fenster, der Marke **Internorm**, **dreifach verglast** und verfügen über **Raffstores**. Die großzügige Freifläche ist mit einer **elektrischen Markise**, **Außenbeleuchtungen**, **Steckdosen** und einem **Wasseranschluss** ausgestattet. Für erhöhte Sicherheit sorgt eine **Alarmanlage** als auch eine **6-fach verriegelte Sicherheitstüre**.

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus in der Cottagestraße und bietet ein ideales Zuhause für Familien, Paare mit Platzbedarf oder anspruchsvolle Stadtmenschen, die naturnah wohnen und dennoch rasch im Zentrum sein möchten. Ein besonderes Highlight dieser Wohnung ist der gemütliche Balkon mit Blick ins Grüne. Hier genießen Sie Ruhe und Entspannung abseits des städtischen Trubels, ideal für Frühstück im Freien, entspannte Abende oder gemütliche Stunden mit Familie und Freunden.

Die Umgebung zeichnet sich durch ihre ruhige Atmosphäre, viel Grün sowie eine ausgezeichnete Nahversorgung aus. In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Restaurants, Schulen und Kindergärten. Auch Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten sind hervorragend erreichbar. Die nahegelegenen Grünflächen sowie der Wienerwald laden zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten und Erholung ein.

Des Weiteren ist die öffentliche Verkehrsanbindung gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **49A**, Station Ferdinand-Frey-Weg (Bhf. Hütteldorf-Wolfersberg, Schöffelplatz), **50B**, Station Ferdinand--Frey-Weg (Bhf. Hütteldorf-Auhof), **S50**, Station Wien Hadersdorf (Wien Westbahnhof-Tullnbach-Pressbaum).

HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN DM@LIM-BROKER.AT ZUR VERFÜGUNG.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen

des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <https://www.lim-broker.at/assets/AGB.pdf>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <750m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <1.250m
Höhere Schule <7.000m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

Straßenbahn <2.750m

U-Bahn <3.250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap