

## **Ruhige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Gemeinschaftsgarten im Cottageviertel**



**Objektnummer: 5658**

**Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1957
<b>Wohnfläche:</b>	66,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,83
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,79 €
<b>USt.:</b>	15,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kotthaus**

Kaltenegger Realitäten GmbH  
Nußdorfer Platz 3  
1190 Wien

H +43 664 881 866 77









## Objektbeschreibung

Ruhige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Gemeinschaftsgarten im Cottageviertel

Diese helle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohnlagen Wiens im 19. Bezirk Wien. Die Wohnung liegt im Dachgeschoss (3. Stock, ohne Lift) eines gepflegten Hauses in sehr gutem Allgemeinzustand.

### Raumaufteilung:

- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Separate Küche
- Getrenntes WC
- Bad mit Badewanne

Die Wohnung verfügt über Parkettböden und überzeugt durch ihre helle, freundliche Atmosphäre sowie ihre ruhige, grüne Umgebung.

Das Haus verfügt über einen großzügigen, gepflegten Gemeinschaftsgarten sowie ein Kellerabteil. Die Elektroleitungen wurden kürzlich saniert.

### Technische Vorschau:

Die Sanierung der Elektrik ist abgeschlossen. In weiterer Folge ist das Ausmalen des Stiegenhauses vorgesehen sowie gegebenenfalls die Erneuerung des Haustors. In diesem kleinen Haus stimmen sich die Wohnungseigentümer bezüglich Sanierungsmaßnahmen in der Regel intern ab und treten anschließend gemeinsam an die Hausverwaltung heran; daher finden Eigentümerversammlungen nur bei Bedarf statt. Die Rücklage beträgt derzeit rund € 87.900.

**Die Lage** im Cottageviertel bietet hohe Lebensqualität mit ausgezeichneter Infrastruktur, sehr guter öffentlicher Anbindung sowie Nähe zum Türkenschanzpark.