# MEIDLINGER COTTAGE - Großzügig geschnittene 3 Zimmer Altbauwohnung in begehrter Lage!

Wohnbereich

**Objektnummer: 6653/1123**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1120 Wien |
| **Baujahr:** | 1913 |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 83,40 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Heizwärmebedarf:** | F 223,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | G 4,89 |
| **Kaufpreis:** | 485.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 186,82 € |
| **USt.:** | 18,68 € |

**Provisionsangabe:**

17.460,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Ovidiu-Valentin Berende**

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

H +43 664 385 12 32

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

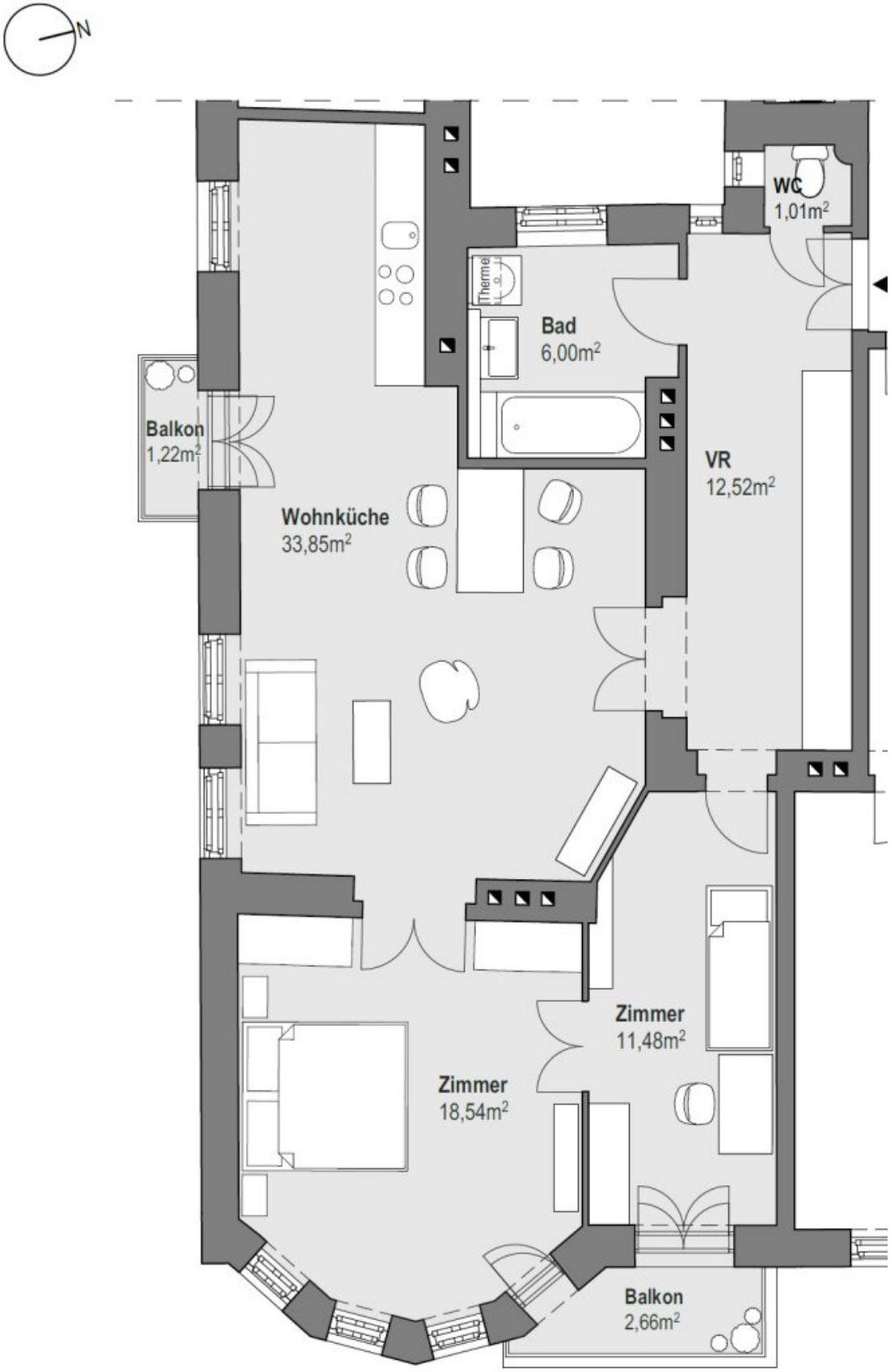
CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO

CONFIDO


N
WC
1,01m²
Therme
Bad
6,00m²
Balkon
1,22m²
VR
12,52m²
Wohnküche
33,85m²
Zimmer
11,48m²
Zimmer
18,54m²
Balkon
2,66m²

# Objektbeschreibung

In einer der schönsten und ruhigsten Wohnlagen Meidlings, dem begehrten **Meidlinger Cottage in Hetzendorf**, gelangt diese **außergewöhnlich charmante Altbauwohnung** mit einer Wohnfläche von rund **83 m² und 2 Balkonen (ca.2,66m² und 1,22m²)** zum Verkauf. Die Wohnung befindet in **einem gebrauchten aber gutem Zustand** und liegt im **1. Liftstock** eines **gepflegten Stilaltbaus. Sie verbindet klassischen Altbaucharme mit modernen Elementen und einer durchdachten Raumaufteilung.**

Bereits beim Betreten der Wohnung überzeugt der **großzügige Vorraum,** der **ausreichend Platz für eine Garderobe** sowie **zusätzlichen Stauraum** bietet.

Das **Herzstück der Wohnung** bildet die rund **34 m² große Wohnküche**, die dank ihrer großzügigen Dimensionen **vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten** bietet. Hier finden sowohl ein **komfortabler Wohnbereich als auch ein großzügiger Essplatz** mühelos ihren Platz. Eine **ausgestattete Küchenzeile** ist bereits vorhanden. Der kleine aber feine rund **rund 1,22m² große Klopfbalkon ist direkt vom Wohnbereich zu betreten.**

Ein weiters Highlight ist das lichtdurchflutete, **östliche ausgerichtete Erkerzimmer mit rund 19 m²**, das durch seinen **charakteristischen Altbauflair auszeichnet und sich ideal als Schlafzimmer** eignet. Direkt anschließend befindet sich ein rund **12 m² großes Kabinett**, das flexibel als **Kinderzimmer, Homeoffice oder Ankleidezimmer** genutzt werden kann. Beide Zimmer verfügen über einen direkten Zugang zum rund **2,6 m² großen Balkon.**

**Das Badezimmer** mit Fenster zum Lichthof, ist separat über den Vorraum zu betreten und mit **einer Badewanne, einem Waschtisch sowie einem Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Die **separate Toilette** komplettiert das Immobilienangebot.

Auch **das Gebäude** selbst präsentiert sich in einem **gepflegten Zustand.** Das **Dachgeschoss wurde erst vor Kurzem ausgebaut und befindet sich in der Fertigstellung.**

Im Zuge dieser Arbeiten wurde ein **moderner Personenlift errichtet**.

**Für den Einkauf in die Liftgemeinschaft wäre an den Errichter eine Einmalzahlung in Höhe von € 5.700,– zu entrichten**. Die laufenden Liftkosten inklusive Reparaturrücklage würden laut Verkäuferin zwischen **€ 40 bis € 50 pro Monat betragen**.

Ein weiterer Vorzug dieser Liegenschaft ist der **großzügige Allgemeingarten,** der **allen Wohnungseigentümern zur Verfügung steht** und insbesondere in den warmen Monaten zusätzlichen Erholungsraum bietet.

Diese stilvolle Altbauwohnung vereint **großzügige Räume, klassische Altbauelemente, zwei**

**Balkone** sowie die **begehrte Lage im Meidlinger Cottage** zu einem stimmigen Gesamtpaket und bietet eine seltene **Gelegenheit Liebhaber des Wiener Altbaus.**

**Aufteilung:**

- Vorzimmer

- Wohnküche mit ausgestatteter Küchenzeile

- Schlafzimmer

- Kabinett

- Badezimmer mit Badewanne

- Balkon (ca. 2,66m²)

- Klopfbalkon (ca.. 1,22m²)

- separate Toilette

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap