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



Wohnbereich

Objektnummer: 6653/1152

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

Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH
Rotenturmstraße 27/5
1010 Wien

T +43 664 518 45 11
H +43 664 518 45 11

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








CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO


CONFIDO














CONFIDO


CONFIDO

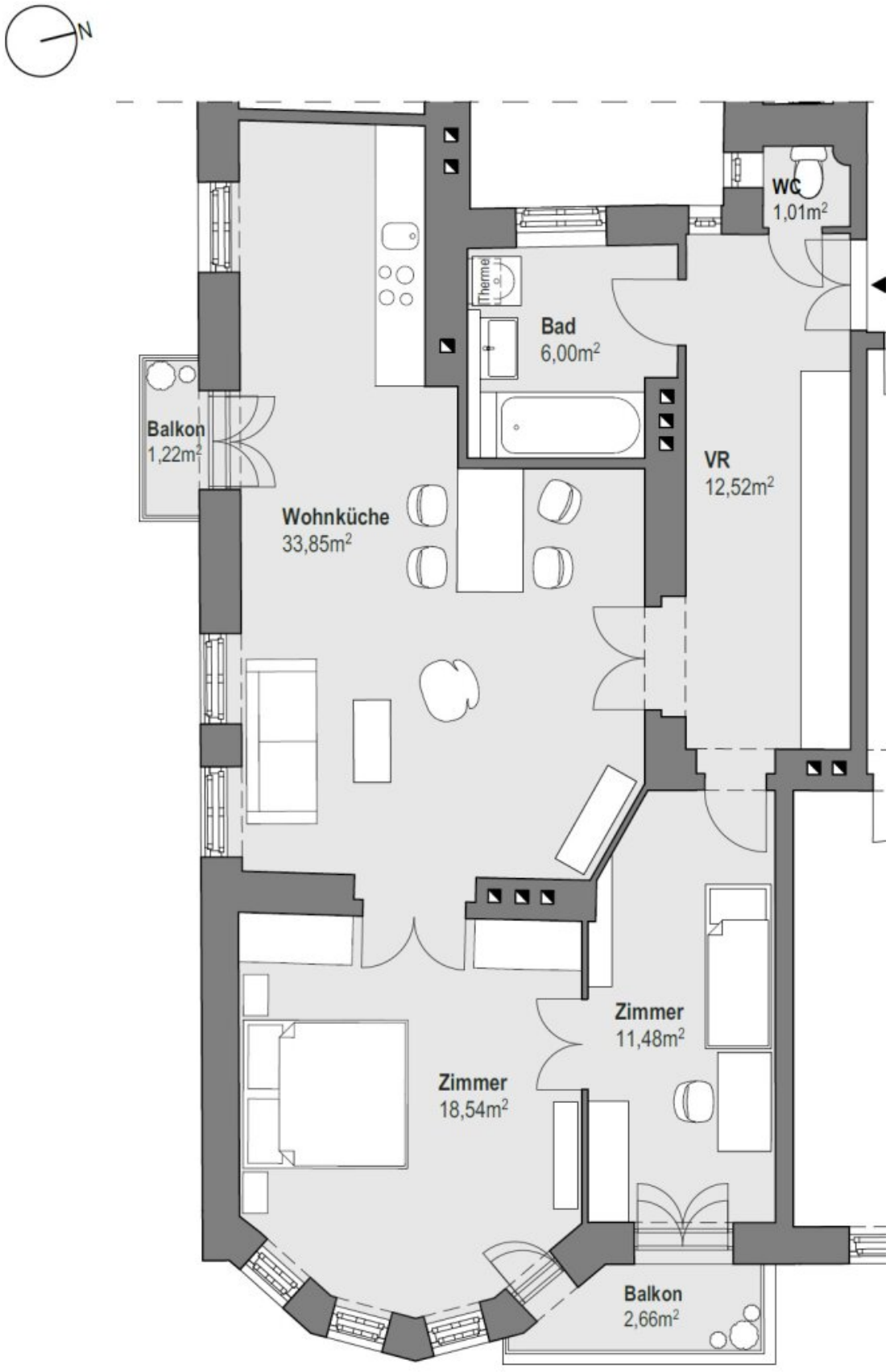



CONFIDO


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