Charmante Balkonwohnung in Ruhelage

Objektnummer: 8230/118

Eine Immobilie von PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien,Penzing
Baujahr:	1930
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,31 m²
Heizwärmebedarf:	E 175,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	235.000,00 €
Betriebskosten:	168,51 €
USt.:	19,83 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Verena Brabec

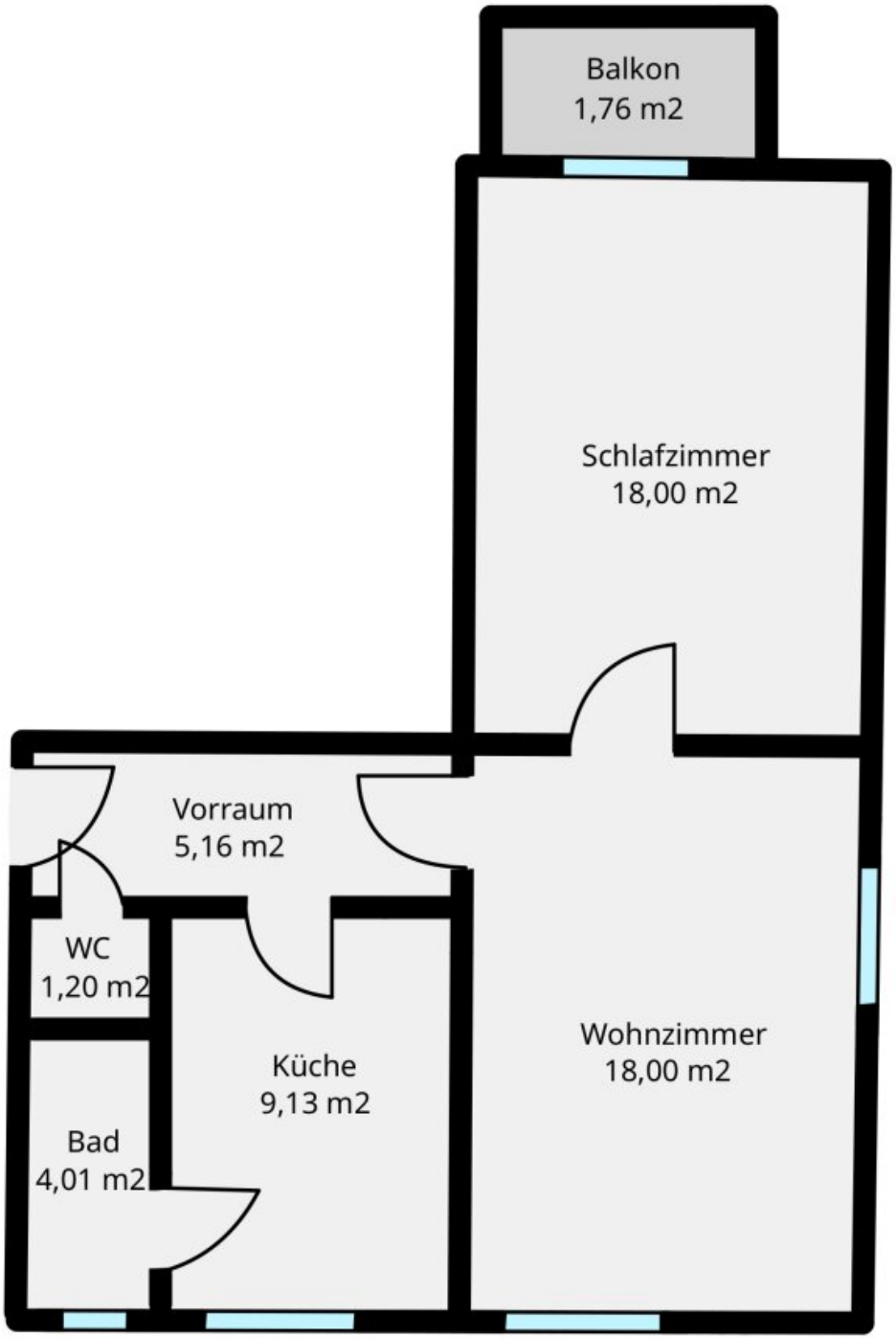
PRADIUM Immobilien GmbH & Co KG
Jochäckergasse 18

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

PRADIUM

PRADIUM



PRADIUM
IMMOBILIEN GMBH

Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, Ausblick und Charme – Wohnen in der Cottagestraße in 1140 Wien

In einer der begehrtesten Wohngegenden des 14. Bezirks, in der charmanten Cottagestraße, erwartet Sie diese gepflegte und lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung – ein ideales Zuhause für alle, die stilvolles Wohnen in ruhiger Lage mit hervorragender Infrastruktur, grüner Umgebung und traumhaftem Ausblick verbinden möchten. Ob als erstes eigenes Zuhause, gemütlicher Rückzugsort zu zweit oder als durchdachte Investition: Diese Wohnung bietet viele Möglichkeiten – und jede Menge Potenzial zum Wohlfühlen.

Ein Zuhause mit Charme und durchdachtem Grundriss

Die Wohnung befindet sich im ersten Stock eines liebevoll erhaltenen Wohnhauses im beliebten Cottageviertel – bekannt für seine grüne Umgebung, charmante Bebauung und hohe Lebensqualität. Sie erstreckt sich über rund 54,5 m² Wohnfläche und überzeugt durch ihre geschickte Raumaufteilung. Schon beim Eintreten empfängt Sie ein heller Vorraum, der Zugang zu den zentralen Bereichen der Wohnung bietet: dem separaten WC, der freundlichen Küche und dem großzügigen Wohnzimmer.

Die Küche ist funktional gestaltet und mit einem großen Fenster ausgestattet – ideal für alle, die gerne bei Tageslicht kochen oder ihr Frühstück mit Blick ins Freie genießen möchten. Direkt angrenzend befindet sich das Badezimmer, das 2022 modernisiert wurde. Es überzeugt mit zeitloser Ausstattung, Tageslicht und hochwertigen Armaturen – ein frischer, freundlicher Ort zum Wohlfühlen.

Licht, Luft und Lebensqualität

Das Wohnzimmer bildet das Herzstück der Wohnung: Zwei große Fenster durchfluten den Raum mit Licht und schaffen ein angenehmes, wohnliches Ambiente. Der durchgehende Holzparkettboden sorgt zusätzlich für Wärme und Behaglichkeit. Vom Wohnzimmer aus gelangen Sie in das ruhig gelegene Schlafzimmer, das mit bodentiefen Fenstern und einem direkten Zugang zum Balkon punktet.

Ein echtes Highlight ist der Balkon mit herrlichem Ausblick über die Dächer Wiens – ein perfekter Ort für entspannte Morgenstunden, sonnige Nachmittage oder laue Abende. Der Balkon bietet ausreichend Platz für einen kleinen Tisch und lädt dazu ein, den Alltag hinter sich zu lassen.

Grünraum zum Durchatmen – der 998 m² große Garten

Ein ganz besonderes Plus ist der großzügige Gemeinschaftsgarten, der mit seinen 998 m² Fläche nicht nur selten in Wien, sondern ein echtes Juwel dieser Wohnanlage ist. Hier finden Sie ausreichend Platz für Ruhe und Entspannung – ob beim Lesen unter Bäumen, beim Kaffee am Gartentisch oder beim Sonnenbaden auf der Wiese. Der liebevoll gepflegte Garten bietet Raum für Begegnung ebenso wie für Rückzug – ein Ort, der den Wohnwert dieser Wohnung spürbar erhöht.

Wohnen am Wienerwald – Natur vor der Haustür

Die Lage der Wohnung am westlichen Rand Wiens ist nicht nur ruhig und grün, sondern auch besonders reizvoll durch die unmittelbare Nähe zum Wienerwald. Das Cottageviertel ist hier von drei Seiten vom Wald umgeben – eine Seltenheit in der Stadt. In wenigen Minuten erreichen Sie zu Fuß idyllische Waldwege, die zu täglichen Spaziergängen, sportlicher Bewegung oder einfach zum Durchatmen einladen. Hier wohnen Sie dort, wo andere Erholung suchen – mit Natur direkt vor der Haustür und trotzdem bester Anbindung in die Innenstadt.

Ruhige Lage mit perfekter Infrastruktur

Die Cottagestraße liegt in einer gewachsenen, familienfreundlichen Wohngegend mit hohem Lebenswert. In direkter Umgebung befinden sich Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken, eine Postfiliale sowie Schulen und Kindergärten – alles ist bequem zu Fuß erreichbar. Nur wenige Minuten entfernt liegt außerdem das beliebte Auhof Center mit einem vielfältigen Angebot an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Kino und Fitnessstudio.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Die U4-Endstation Hütteldorf, mehrere S-Bahnlinien sowie Busverbindungen sind gut erreichbar und bringen Sie rasch ins Stadtzentrum oder hinaus ins Grüne.

Kurz zusammengefasst – Ihre Vorteile auf einen Blick:

- ca. 54,5 m² Wohnfläche mit durchdachter Raumaufteilung
- großzügiges, helles Wohnzimmer mit zwei großen Fenstern
- ruhiges Schlafzimmer mit bodentiefen Fenstern und Balkonzugang
- sonniger Balkon mit Weitblick über Wien
- separate Küche mit großem Fenster
- modernes, saniertes Badezimmer mit Fenster (2022)
- hochwertiger Holzparkettboden in der gesamten Wohnung

- 998 m² großer Gemeinschaftsgarten – Erholung direkt vor der Tür
- charmantes Wohnhaus im Cottageviertel, umgeben vom Wienerwald
- ruhige Lage mit viel Natur und hervorragender Infrastruktur
- wenige Minuten zum Auhof Center (Shopping, Kino, Fitness etc.)
- sehr gute Anbindung: U4, S-Bahn, Bus in der Nähe
- Kaufpreis: 235.000,00 €

Diese Wohnung vereint das Beste aus zwei Welten: Sie bietet stilvolles Wohnen in einer der grünsten Ecken Wiens mit direkter Waldnähe und gleichzeitig all die Vorteile urbaner Infrastruktur. Ein Zuhause zum Ankommen, Wohlfühlen und Genießen.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst vom besonderen Flair dieser Wohnung. Wir freuen uns, Sie bald persönlich in der Cottagestraße willkommen zu heißen.

Rechtliches:

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer Anfragen nur mit vollständigen Angaben (Name, Adresse, Telefon und Mail Adresse) bearbeiten können. Wir sind als Doppelmakler tätig! Hinweis zu Widerrufsrecht, Rücktrittsrecht bei Fern- und Auswärtsgeschäften: Gem. §11 FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäftegesetz) kann der Interessent innerhalb von 14 Tagen vom Vertrag zurücktreten. Wünscht der Interessent mit der Kontaktaufnahme ein vorzeitiges Tätigwerden (Namhaftmachung und Adresse der Immobilie) des Immobilienbüros PRADIUM Immobilien innerhalb der offenen Rücktrittsfrist, nimmt er damit zur Kenntnis, das Rücktrittsrecht vom Maklervertrag gem. §11 FAGG zu verlieren. Grundsätzlich sei erwähnt, dass die Maklerprovision nur bei Zustandekommen eines Willensübereinkommens zwischen Verkäufer und Käufer (Kaufvertrag) gem. Makler Gesetz verrechnet wird. Bloße Besichtigungen sind absolut kostenlos.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://pradium-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m
Klinik <4.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <7.000m

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

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <2.500m
U-Bahn <3.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap