

Naturnahes Wohnen im Zweifamilienhaus – Erdgeschosswohnung in Toplage



Objektnummer: 960/71828

Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Cottagestraße 42
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien, Penzing
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Nutzfläche:	88,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	G 268,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,07
Kaufpreis:	419.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



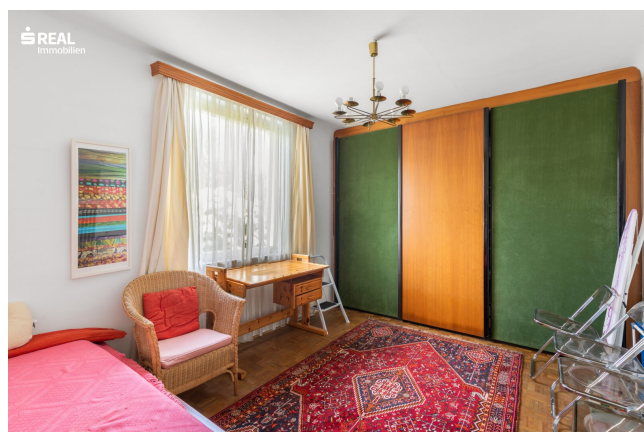
Jasmin Rotter

s REAL - Korneuburg (Termine nach Vereinbarung)
Sparkassenplatz 1
2100 Korneuburg

T +43 (0) 50100 - 26335
H +43 664 8347649





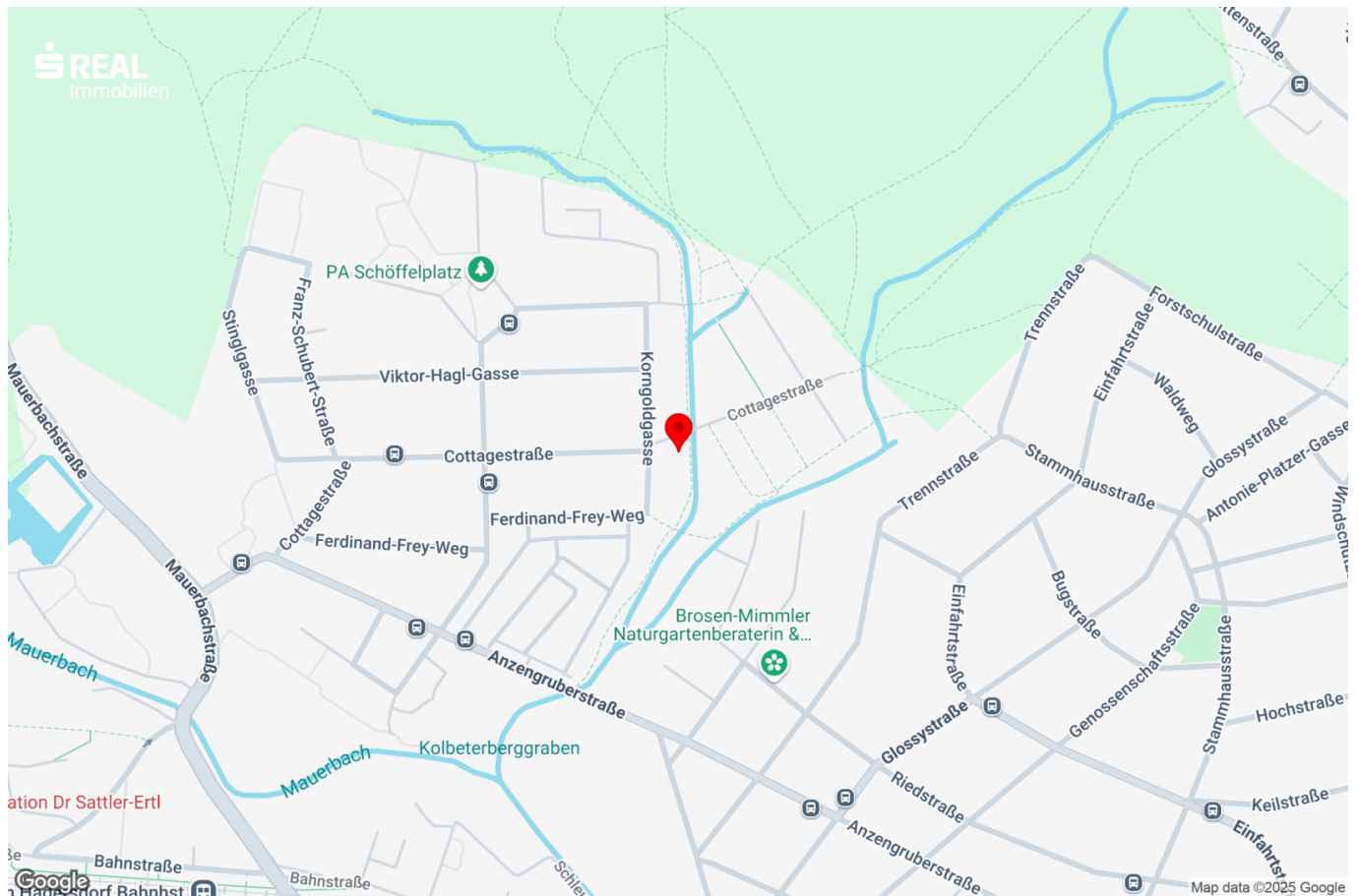








Skizze Erdgeschoss



Objektbeschreibung

Inmitten der **begehrten Wohnlage** von Hadersdorf, am Fuße des Kolbeterbergs und unweit des idyllischen Augustinerwaldes, befindet sich diese **charmante Erdgeschosswohnung** in einem klassischen **Zweifamilienhaus** aus dem **Jahr 1960**.

Die Lage zählt zu einer der besten Adressen am westlichen Stadtrand Wiens – naturnah, ruhig und dennoch gut angebunden.

Das Wohnobjekt im Überblick:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des Hauses und steht im Wohnungseigentum mit einem Anteil von 47 von insgesamt 96. Sie bietet großzügige **ca. 88 m²** und überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung:

- **Vorraum**
- **Offene Küche**
- **Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Ausgang in den Garten**
- **Drei Schlafzimmer**
- **Badezimmer und separates WC**

Ein praktischer **Abstellraum** steht im Bereich des gemeinsamen Stiegenhauses zur Verfügung. Dort befindet sich auch die zentrale **Gasetagenheizung**, deren Betrieb anteilig abgerechnet wird. Das Haus ist nicht unterkellert.

Garten & Nutzung:

Der Zugang erfolgt über einen gepflegten Vorgarten. Eine formelle Benutzungsregelung wurde bislang nicht getroffen, könnte jedoch nach dem Kauf gemeinsam mit der Miteigentümerin abgestimmt werden. In der bisherigen Nutzung hat sich der vordere Gartenbereich dem Obergeschoss zugeordnet, während der hintere Teil liebevoll vom Eigentümer der Erdgeschosswohnung gepflegt und genutzt wurde.

Fazit:

Dieses Wohnobjekt bietet eine seltene Gelegenheit, **großzügigen Wohnraum mit Garten** in einer der schönsten Lagen Wiens zu erwerben. Mit etwas handwerklichem Geschick lässt sich hier ein ganz persönliches Zuhause gestalten – **naturnah, ruhig und mit viel Potenzial für die Zukunft.**

Hier geht's zum 360° Rundgang:

<https://app.immoviewer.com/portal/tour/2651059?accessKey=622a>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf www.sreal.at.

Nebenkosten beim Erwerb dieser Immobilie:

- 3,5 % Grunderwerbsteuer
- Vertragserrichtungskosten/Treuhändische Abwicklung (Notar oder Rechtsanwalt)
- Kosten Unterschriftenbeglaubigung und Barauslagen Kaufvertrag
- 3 % zzgl. 20 % USt. (ges. 3,60 %) Honorar für die erfolgreiche Vermittlung

Ab 1. Juli 2024 müssen beim Eigenheimerwerb keine Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühren mehr bezahlt werden, das gilt vorerst für zwei Jahre und kann sich mit einer Einsparung von bis zu € 11.500,00 beim Immobilienkauf auswirken.

Kauf und Finanzierung aus einer Hand – nutzen Sie die Synergien der Erste Bank & Sparkassen-Unternehmensgruppe. Gerne arrangieren wir für Sie ein unverbindliches Finanzierungsgespräch mit den Finanzierungsspezialisten der Erste Bank & Sparkasse.

Überzeugen Sie sich selbst von der Qualität dieser Immobilie und vereinbaren Sie jetzt einen unverbindlichen Beratungstermin unter M +43 664 8347649 oder per E-Mail unter jasmin.rotter@sreal.at.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <2.475m
Apotheke <1.000m
Klinik <5.325m
Krankenhaus <3.325m

Kinder & Schulen

Schule <850m
Kindergarten <950m
Universität <750m
Höhere Schule <6.525m

Nahversorgung

Supermarkt <800m
Bäckerei <725m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <1.325m
Bank <1.325m
Post <1.325m
Polizei <1.200m

Verkehr

Bus <75m
Straßenbahn <2.275m
U-Bahn <2.800m
Bahnhof <800m
Autobahnanschluss <1.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.