

# Traumhafte und sehr gepflegte 5-Zimmer-Altbauwohnung - zentrale Lage / Nähe U3-Station - Top Infrastruktur!



Zimmer 1 (Virtual Staging)

**Objektnummer: 1801/38**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	191,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,67
<b>Kaufpreis:</b>	888.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	389,47 €
<b>USt.:</b>	38,95 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Lydia Litau

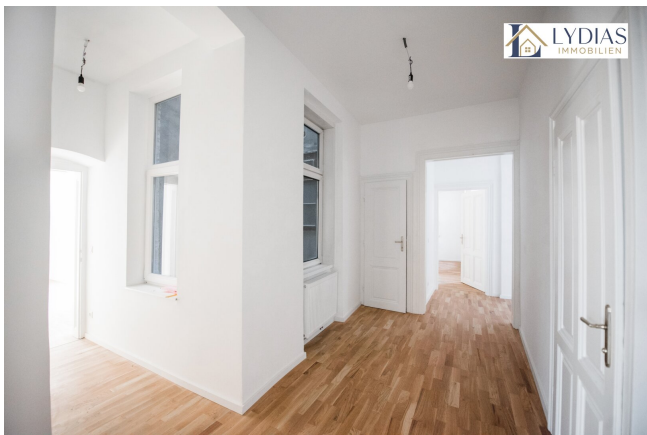
Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

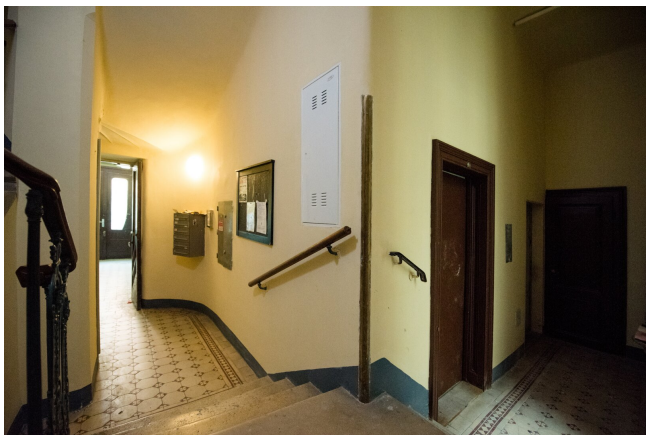
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

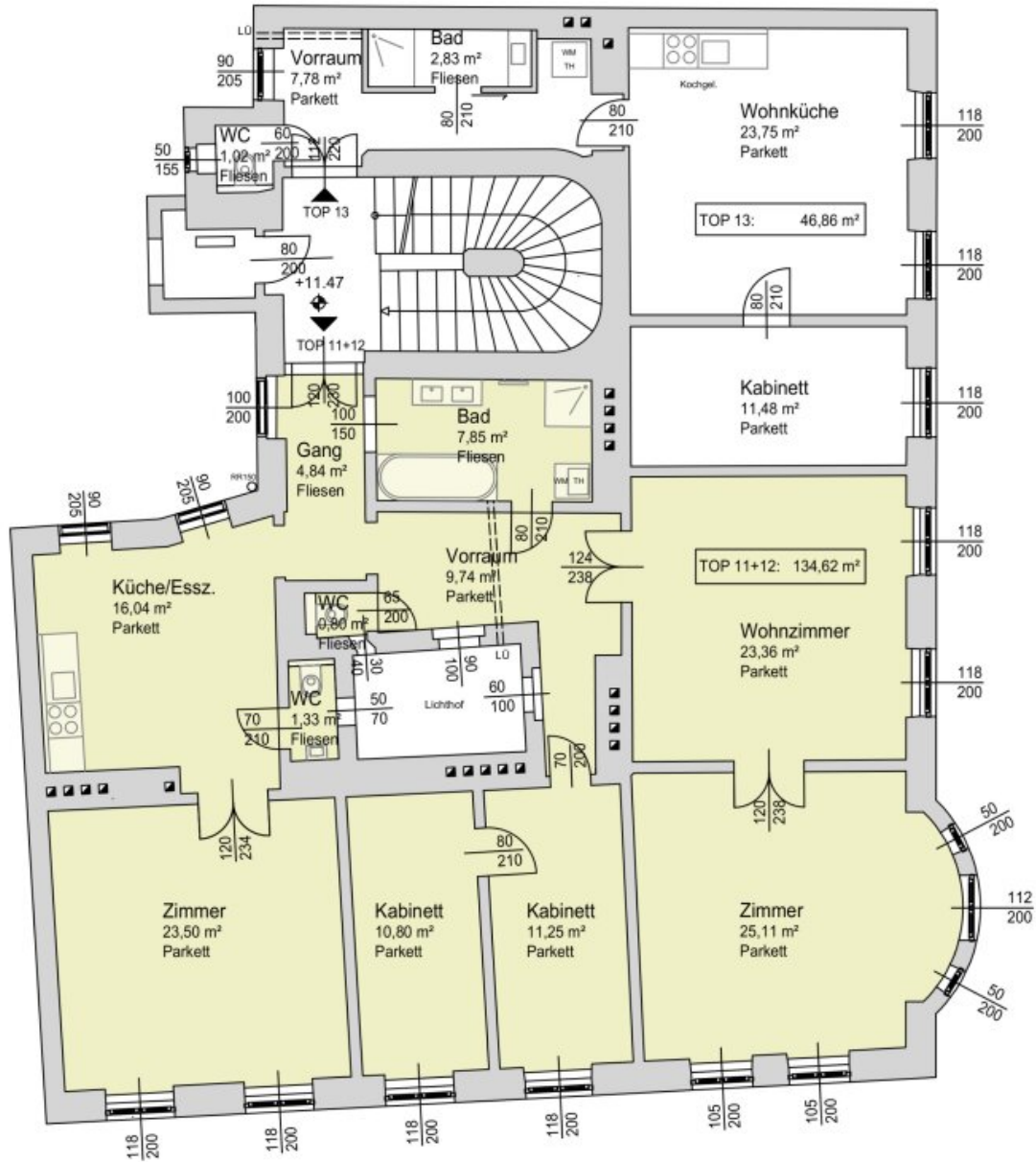












## GRUNDRISS 2.OG M=1:100

Koten prüfen / Alle Maße entsprechend Bestandsunterlagen und Aufmaß

## Objektbeschreibung

Zum Kauf gelangt diese stilvolle und helle 5-Zimmer-Wohnung, die den perfekten Mix aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort bietet. Die optimale Raumaufteilung und eine ausgesprochen gute Infrastruktur bzw. Verkehrsanbindung machen diese Immobilie besonders attraktiv.

Die Wohnung liegt im 2. Liftstock und wurde vor rund 3 Jahren aufwendig saniert. Hervorzuheben sind die großen Fenster und die hohen Decken, die eine besondere Atmosphäre und mehr Lebensqualität bieten. Einzigartig charmante, gehobene Wohnkultur.

Die U3-Station Schlachthausgasse ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte und Verkehrsanbindungen. Hier wohnen Sie zentral und komfortabel!

**Zur Information:** Die Abbildung des Wohnzimmers wurde virtuell gestaltet und dient der Veranschaulichung. Die Originalfotos befinden sich ebenfalls im Inserat.

### **Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

- Vorzimmer
- 3 große Zimmer
- 2 Kabinetts
- Küche
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- 2 separate Toiletten

### **Sanierungsarbeiten:**

- Holzparkettboden

- Elektro-, Gas- und Wasserleitungen
- neue Küche - weiß mit Arbeitsplatte in Eichenoptik
- Gastherme
- Bad und WC
- Stiegenhaus: Elektro-, Gas- und Wasser- Steigleitungen

### **Lage:**

U3-Schlachthausgasse – ca. 3 min. fußläufig

Bus 77A, 80A - ca. 2 min. fußläufig

Straßenbahn S18 - ca. 2 min. fußläufig

Die Autobahn A4 ist angenehm und schnell zu erreichen.

Diverse Cafés und Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Sehenswürdigkeiten wie dem Schloss Belvedere, Volksgarten, Rathaus und beliebten Museen sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln einfach zu erreichen.

### **Kontakt:**

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap