

**Stilvolle und gemütliche 1-2 Zimmer Altbauwohnung,
U-Bahn Nähe / Top Infrastruktur!**



Zimmer 1 (Virtual Staging)

Objektnummer: 1801/52

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,00 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	E 155,42 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,64
Kaufpreis:	189.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

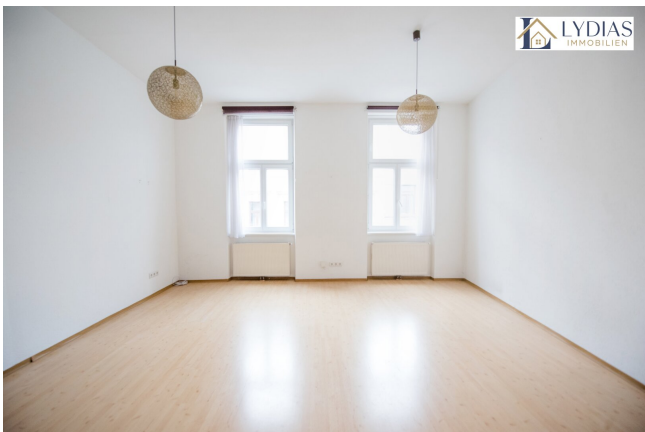
Ihr Ansprechpartner

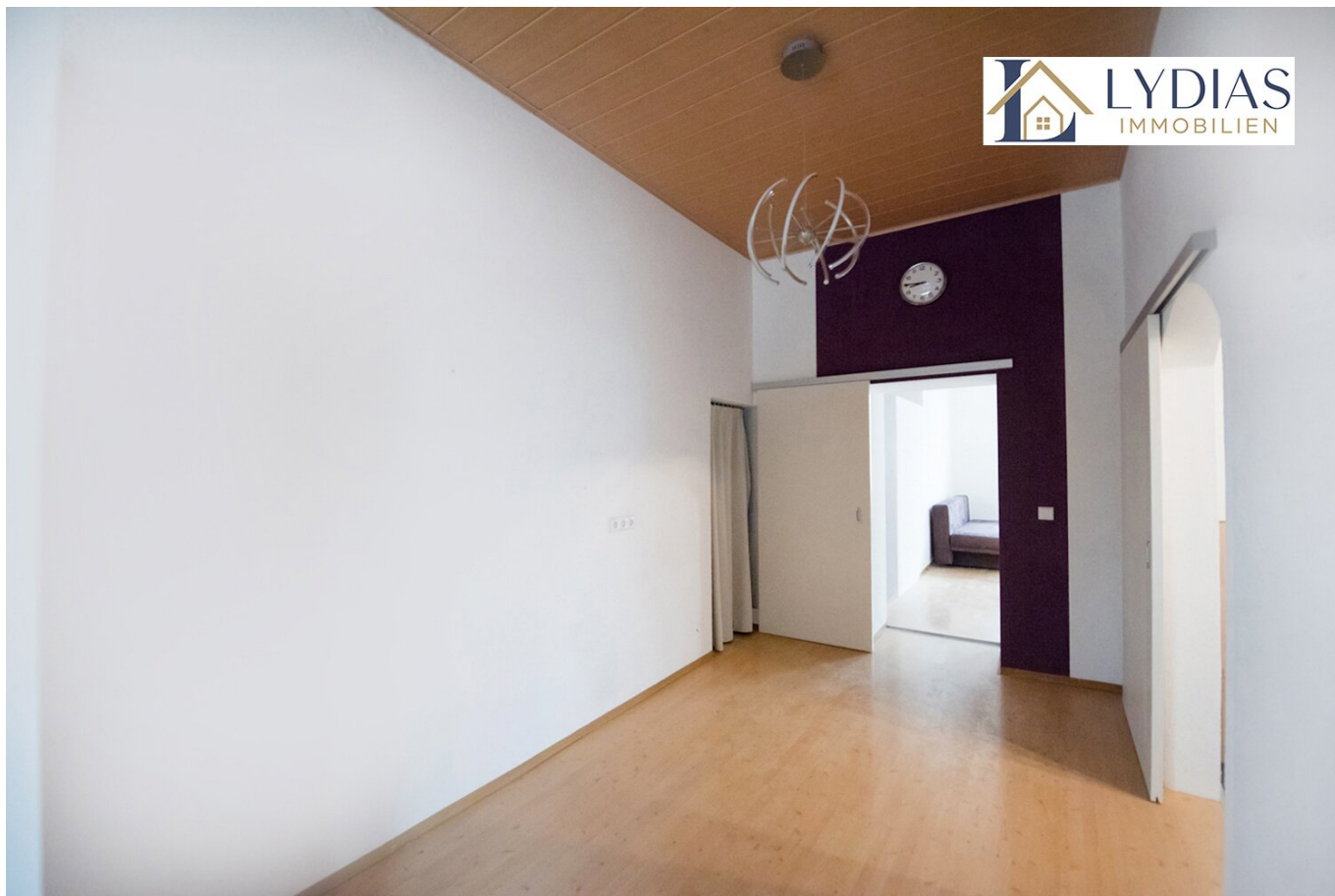
Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

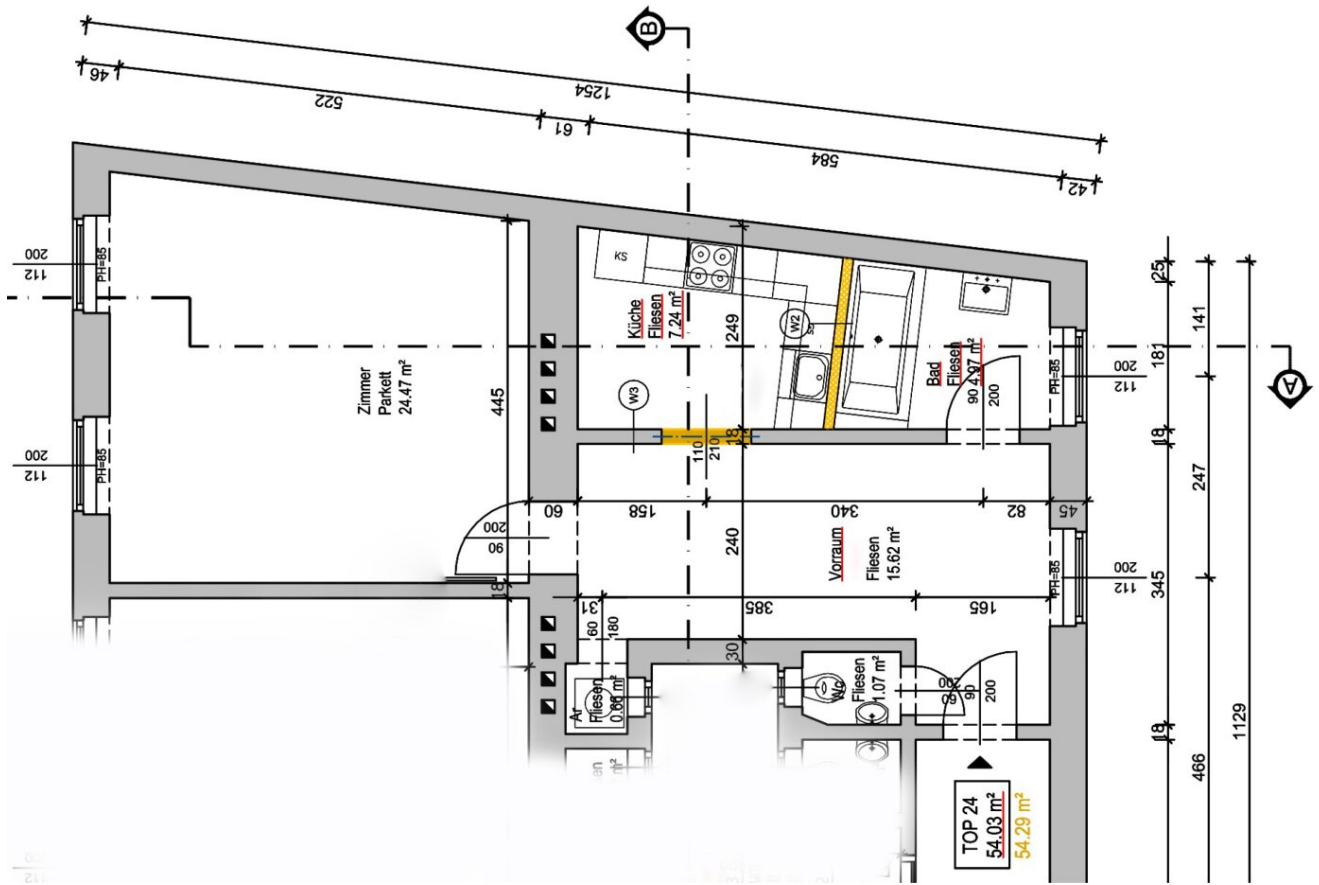
T +43 678 128 38 31

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









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese attraktive 1-2 Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaukomplexes in bester Lage.

Mit einer Wohnfläche von rund 54m² überzeugt die Wohnung durch ihre optimale Raumaufteilung, die viel Raum für individuelle Gestaltung bieten. Das helle und großzügige Wohnzimmer mit ca. 25 m² Wohnfläche und zwei großen Fenstern lässt sich flexibel gestalten: Es kann entweder als kombinierter Wohn- und Schlafbereich genutzt oder durch den Einbau einer Trennwand in einen separaten Schlafraum unterteilt werden.

Zudem verfügt die Wohnung über eine separate Küche, ein Bad mit Badewanne, ein separates WC und ein Abstellraum. Gegenüber der Küche befindet sich Raum für einen kleinen gemütlichen Essplatz. Dieser wurde durch eine zusätzliche Wand mit vom restlichen Vorraum abgetrennt.

Die Zugänge zum Wohnzimmer, zur Küche und zum Bad sind mit platzsparenden Schiebetüren ausgestattet, die für ein offenes und zugleich funktionales Raumgefühl sorgen.

Zur Information: Die Abbildung des Wohnzimmers und Essbereich wurden virtuell gestaltet und dienen der Veranschaulichung. Die Fotos zum aktuellen Zustand finden Sie ebenfalls im Inserat.

Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr (u. a. Straßenbahnlinie 9, 18, 52, U4 Schönbrunn) führen zu einer hohen Lebensqualität und machen die Wohngegend besonders attraktiv. Diverse Nahversorger, Cafés, Apotheken und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Betriebskosten inkl. Rep.-Rücklage betragen ca. 228 Euro/mtl. Die Wohnung wird mit einer Gasetagenheizung beheizt.

Raumaufteilung:

-Vorraum/Essbereich

-Zimmer

-Küche

-Abstellraum

-Bad mit Badewanne

-separates WC

Sonstiges:

-Kellerabteil

-Kein Lift

Lage:

Straßenbahnlinie 5, 9, 18, 52, 60

U4 Schönbrunn - ca. 12 Gehminuten

Die Nähe zum Schloss Schönbrunn, dem Technischen Museum und dem weitläufigen Auer-Welsbach-Park bietet einzigartige Möglichkeiten für Erholung, Kulturgenuß und Freizeitvergnügen.

Diese Wohnung ist besonders ansprechend für alle, die ein gemütliches und zentral gelegenes Zuhause in beliebter Lage suchen. Überzeugen Sie sich selbst und lassen Sie sich vom Charme und der Lebensqualität dieser Wohnung begeistern.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau Lydia Litau unter der Telefonnummer +43678 12 83831 oder per E-Mail unter office@lydias-immobilien.at zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Bekanntgabe von Namen, Anschrift, Telefon und E-Mail-Adresse bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap