

# Traumhafte 3-Zimmer Wohnung mit Ruhelage im Innenhof / U-Bahn Nähe / Top Infrastruktur!



Zimmer 1

**Objektnummer: 1801/60**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Baujahr:</b>	1898
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	95,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	237,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,00
<b>Kaufpreis:</b>	348.000,00 €
<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

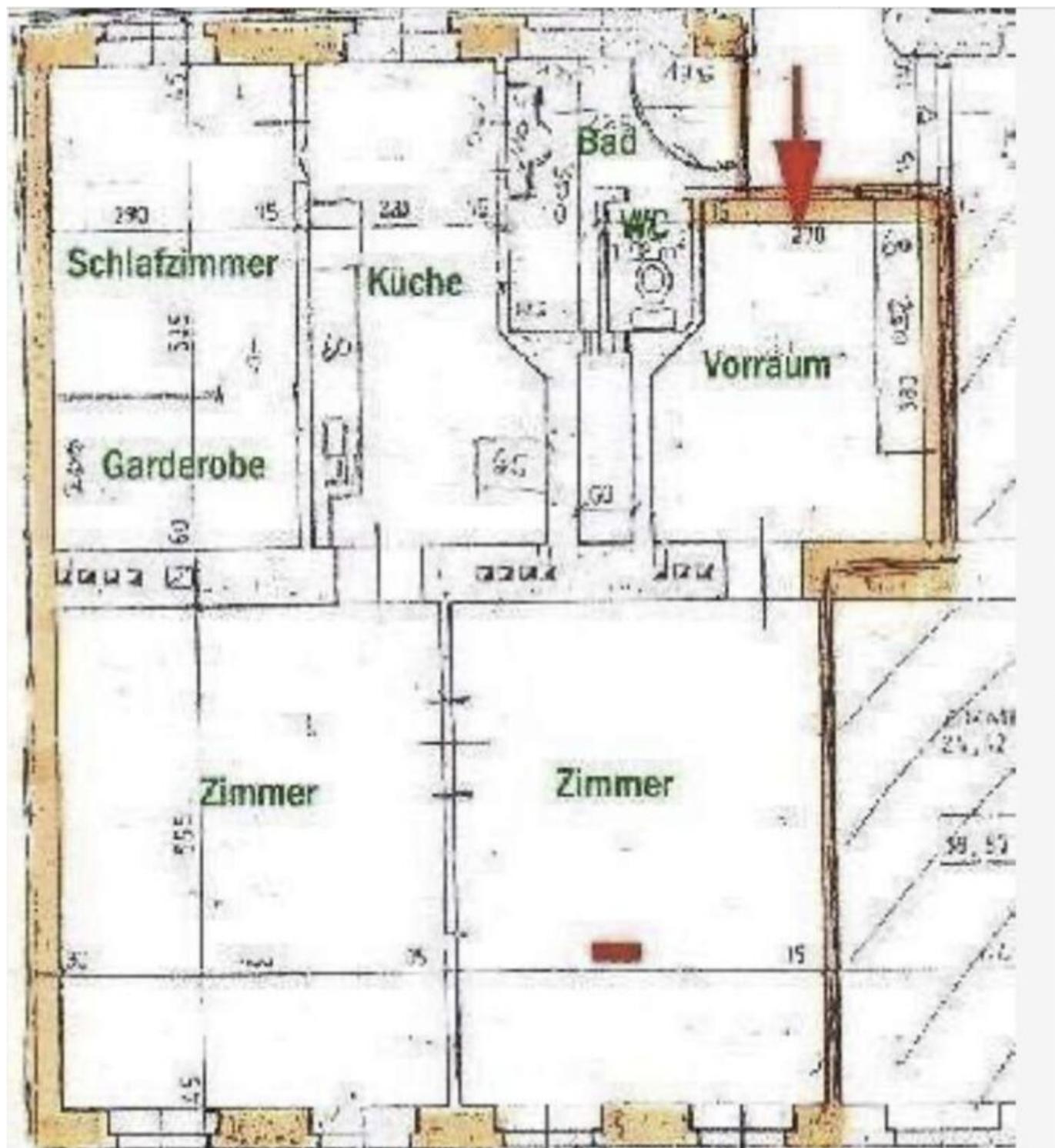
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese helle und großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbaukomplexes in ruhiger Lage. Die Wohnung befindet sich in Stiege 2, die sich im begrünten Innenhof der Liegenschaft befindet. Ein Lift ist nicht vorhanden.

**Hinweis:** Es handelt sich um ein Angebotsverfahren bis zum 30.09.2025.

Ein Sofortkauf ist bei Vorlage eines zufriedenstellenden Kaufanbots jederzeit vor Ablauf der Frist möglich. Nach der Besichtigung können Sie – spätestens jedoch bis zum Ende der Angebotsfrist am 30.09.2025 um 18:00 Uhr – ein Kaufanbot abgeben. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, ein eingelangtes Anbot anzunehmen.

Mit einer Wohnfläche von rund 95 m<sup>2</sup> überzeugt die Immobilie durch einen durchdachten Grundriss und eine optimale Ausrichtung: Zwei der Zimmer sind südseitig ausgerichtet, ruhig gelegen und profitieren von viel Tageslicht, während das dritte Zimmer mit einem idyllischen Blick ins Grüne ebenfalls einen ruhigen Rückzugsort bietet – perfekt zum Entspannen oder Arbeiten im Homeoffice.

Die Wohnung ist Teil eines charmanten Altbauensembles mit klassischem Flair und befindet sich in einer begehrten Lage des 17. Bezirks. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr (u. a. Straßenbahnlinie 43, U6 Alser Straße, künftige U5-Anbindung) garantieren eine hohe Lebensqualität und machen die Lage 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 und durchgeführte Generalsanierung belaufen sich auf rund 450 Euro/mtl. Die Wohnung wird mit einer Gasetagenheizung beheizt.

Raumaufteilung:

Vorraum

Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 3

Küche

Bad mit WC

Sonstiges:

Radabstellplatz Innenhof

Kein Lift

Lage:

In unmittelbarer Nähe hält die Straßenbahnlinie 9, 43.

Die U6 Alser Straße ist in ca. 12 Gehminuten erreichbar.

Ein stilvolles Zuhause für alle, die das Besondere suchen: citynah, ruhig und voller Lebensqualität.

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich vom vorliegenden Angebot, der traumhaften Lage, dem Charme und der Exklusivität dieser Wohnung überzeugen.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau Lydia Litau unter der Telefonnummer +43678 12 83831 oder per E-Mail unter [office@lydias-immobilien.at](mailto: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 <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap