

**Traumhafte, ruhig gelegene und sanierte 3-Zimmer
Wohnung mit Balkon, Nähe U3 / Top Infrastruktur!**



Wohnzimmer (Virtual Staging)

Objektnummer: 1801/63

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 75,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	344.900,00 €
Betriebskosten:	315,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

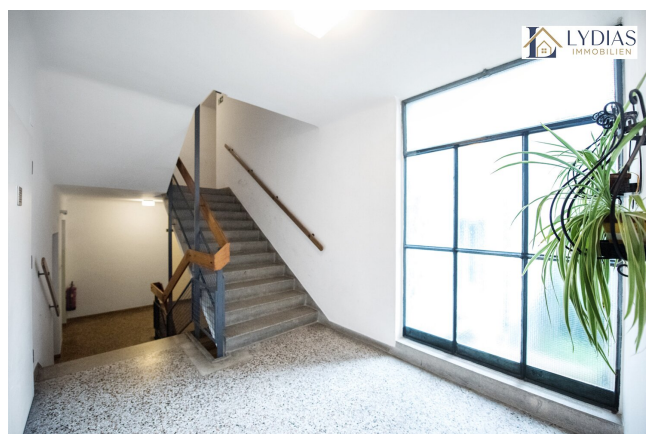
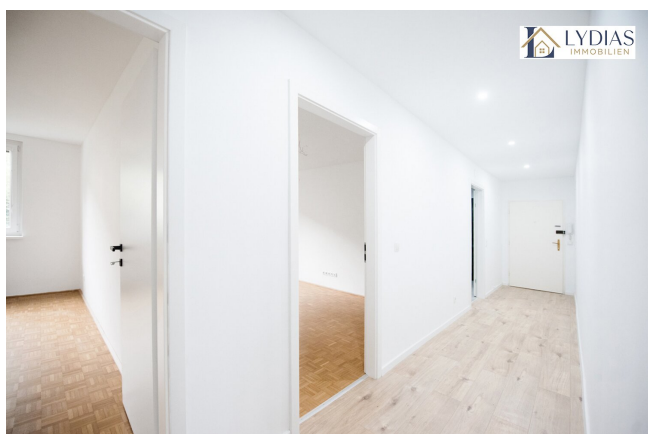
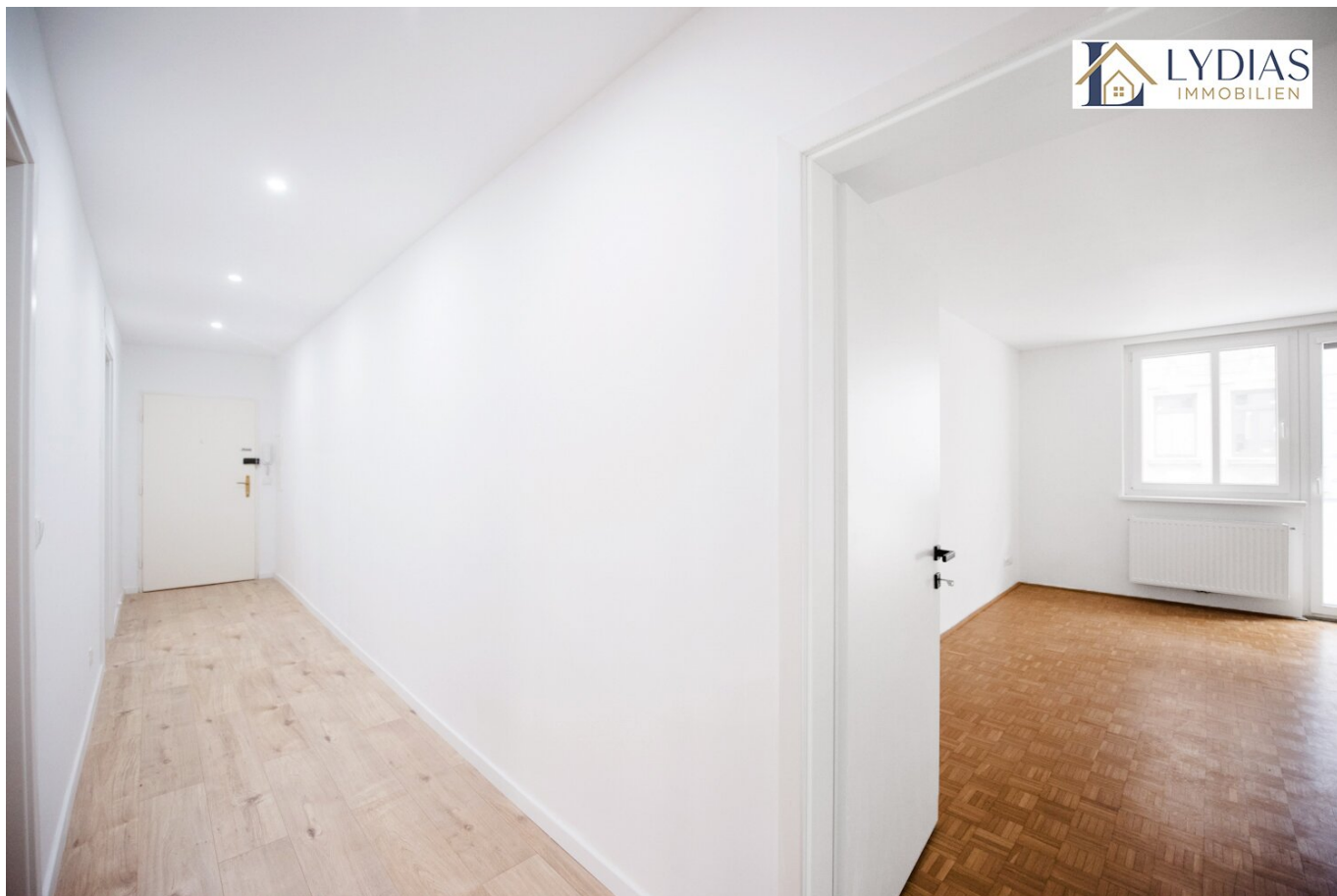
T +43 678 128 38 31

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











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese gemütliche und kürzlich sanierte 3-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Baujahr 1965. Diese Wohnung besticht durch die optimale Raumaufteilung, die Zimmer sind zentral begehbar.

Das Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Küche sowie ein weiteres Zimmer sind zum begrünten Innenhof ausgerichtet und bieten dadurch eine ruhige Wohnatmosphäre. Die Küche wurde modern und funktional ausgestattet. Das zweite Zimmer verfügt über einen Balkon und liegt ebenfalls ruhig, mit Blick auf eine wenig befahrene Straße. Die kürzlich sanierte Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für einen reibungslosen Einzug. Auch das Badezimmer mit WC wurden im Zuge der Sanierung modernisiert – inklusive neuer Fliesen und stilvoller Sanitärausstattung. Zudem verfügt die Wohnung über einen separaten Abstellraum sowie ein eigenes Kellerabteil.

Die Wohnung wird mit einer Gasetagenheizung beheizt. Die Betriebskosten belaufen sich auf rund 315 €/mtl. inkl. Rep.-Rücklage. Ein Darlehen wurde aufgenommen, welches voraussichtlich Ende des Jahres ausläuft.

Zur Information: Die Abbildung des Wohnzimmers und Schlafzimmers wurde virtuell gestaltet und dient der Veranschaulichung. Die Originalfotos finden Sie ebenfalls im Inserat.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zur Küche
- separate Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Abstellraum
- Bad mit Dusche und WC

Sonstiges:

- Kellerabteil

-Lift

-Waschküche

-Radabstellplätze im Innenhof

Durchgeführte Sanierungsarbeiten in der Wohnung:

- Neuer Laminatboden
- Einbau einer modernen Einbauküche
- Erneuerung der Gastherme
- Badezimmer inkl. WC neu verfliest und mit neuer Sanitärausstattung versehen
- Elektro- und Gasleitungen erneuert

Lage:

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Schulen, Arztpraxen sowie zahlreiche Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Das Schloss Schönbrunn ist in nur rund 10 Minuten mit dem Bus bequem erreichbar.

U-Bahn U3 Hütteldorfer Straße - ca. 10 Gehminuten

Straßenbahn: S49 – ca. 2 Gehminuten

Bus 51A - ca. 5 Gehminuten

Ein persönlicher Eindruck sagt mehr als jedes Exposé! Lassen Sie sich vor Ort von der hervorragenden Lage, dem Charme und der Einzigartigkeit dieser Wohnung begeistern.

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.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau Lydia Litau unter der Telefonnummer +43 678 12 83831 oder per E-Mail unter office@lydias-immobilien.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap