

**Ruhige und gemütliche 3-Zimmer-Wohnung mit
Gemeinschaftsgarten, zentral begehbar, in Best Lage / Top
Infrastruktur!**



Wohnzimmer (Virtual Staging)

Objektnummer: 1801/66

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1967
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	81,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	298.900,00 €
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

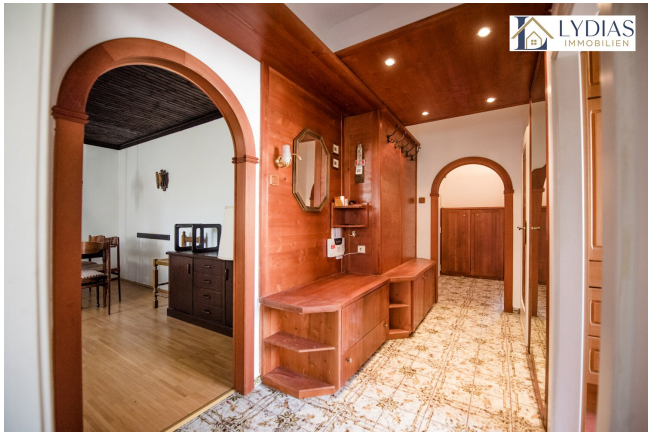
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

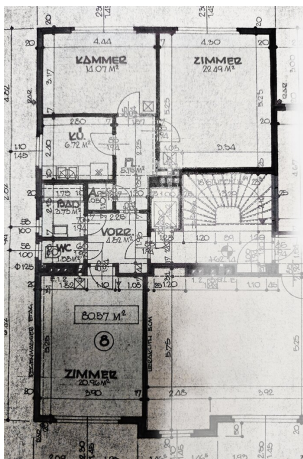


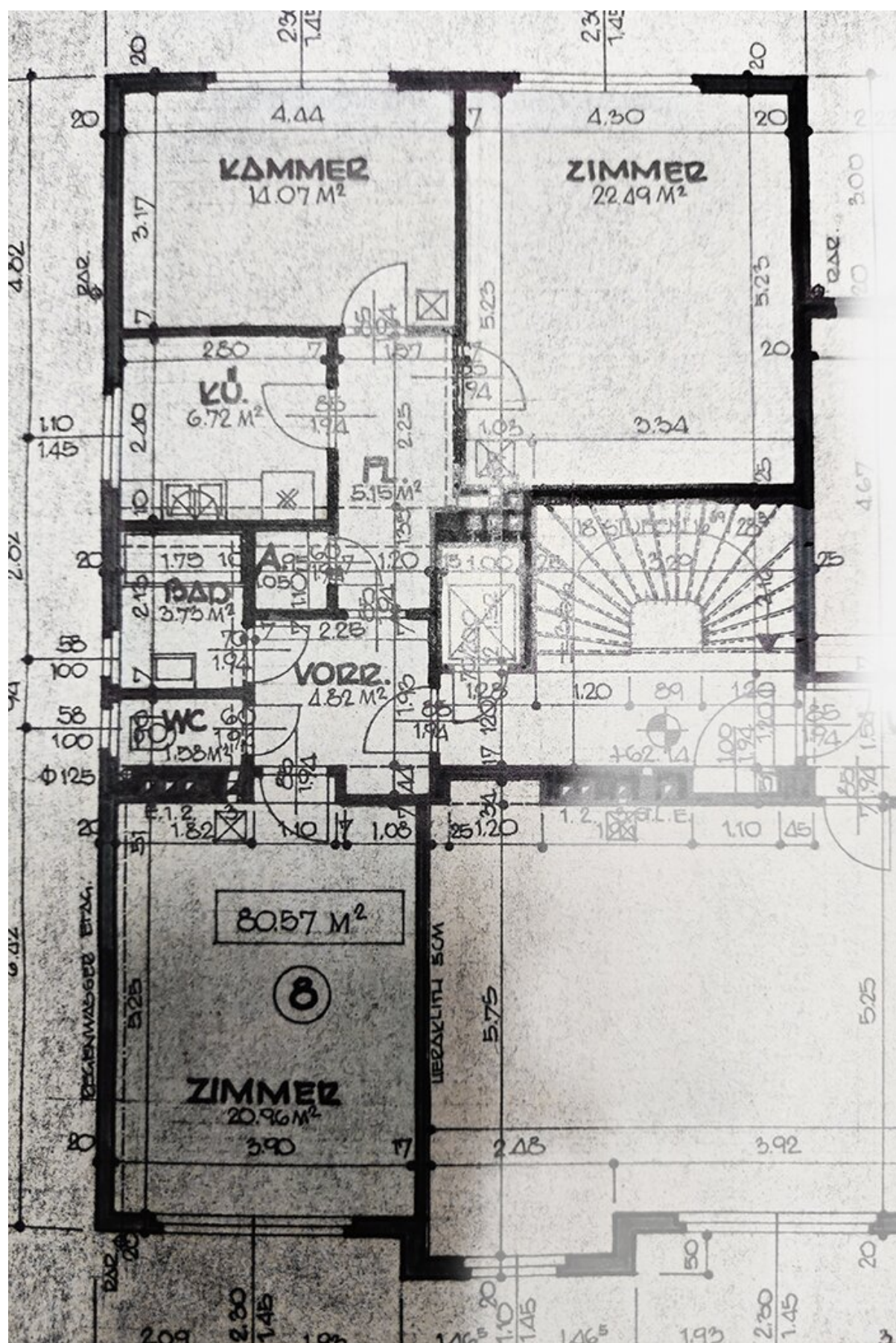




Beispiel: weiß gestrichen







Objektbeschreibung

Diese attraktive und großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock mit ca. 81 m² überzeugt durch die beliebte Lage in Hetzendorf und die optimale Raumaufteilung. Alle Zimmer sind zentral begehbar. Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, drei Zimmer, eine separate Küche, einen Abstellraum, ein Bad sowie ein separates WC.

Eines der Zimmer ist mit einem traditionellen Kachelofen ausgestattet und zur wenig befahrenen Straße hin ausgerichtet. Die beiden weiteren Zimmer liegen ebenfalls ruhig und bieten einen Ausblick auf den Gemeinschaftsgarten. Der weitläufige, gepflegte Gemeinschaftsgarten bietet eine grüne Oase der Ruhe – perfekt zum Entspannen, Genießen und Abschalten vom Alltag.

Hervorzuheben ist auch die Anbindung: Die Schnellbahnstation Hetzendorf sowie eine Straßenbahnhaltestelle und Buslinie befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Supermärkte und Naherholungsgebiete wie das Schlossareal Hetzendorf sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Gasetagenheizung. Die Betriebskosten inkl. Rep-Rücklage betragen monatlich rund 340 €.

Ein weiterer Vorteil sind die guten Energiewerte: Der HWB liegt bei 28,3 (Klasse B) und der fGEE bei 0,91 (ebenfalls Klasse B).

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

Raumaufteilung

- Vorraum
- 3 Zimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne

- WC separat
- Abstellraum

Sonstiges

- Gemeinschaftsgarten
- eigenes Kellerabteil
- Radabstellmöglichkeiten im Innenhof
- Waschküche

Lage

Die Wohnung liegt in einer begehrten Wohngegend in unmittelbarer Nähe zum Schloss Hetzendorf. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen mit bester Infrastruktur:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe
- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Straßenbahn 62, Bus 16A, Schnellbahnstation Hetzendorf) – in unmittelbarer Nähe
- Naherholungsgebiete und Grünflächen rund um das Schloss Hetzendorf laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein
- Darüber hinaus befinden sich Ärzte, Apotheken, Schulen und weitere Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe

Fazit

Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und den besonderen Charme eines Kachelofens mit ruhiger Lage und hervorragender Infrastruktur. Ideal für alle, die ein gemütliches Zuhause mit Wohlfühlfaktor suchen.

Kontakt

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 <2.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap