

**Gemütliche und ruhige 3-Zimmer Wohnung mit Balkon,  
Nähe U4-Hütteldorf / Top Infrastruktur!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1801/75**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1963
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,16
<b>Kaufpreis:</b>	379.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

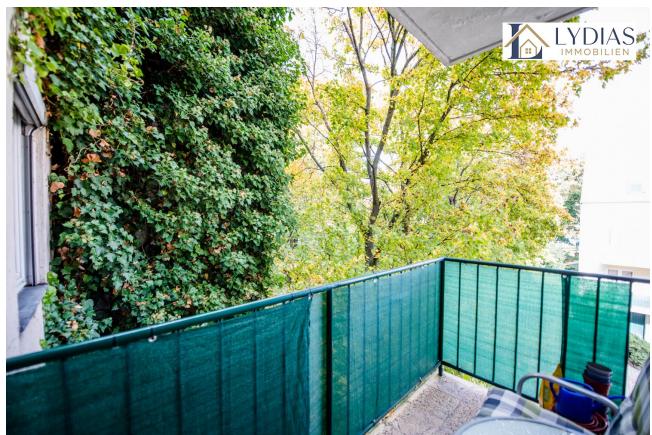
## Ihr Ansprechpartner

### **Lydia Litau**

Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

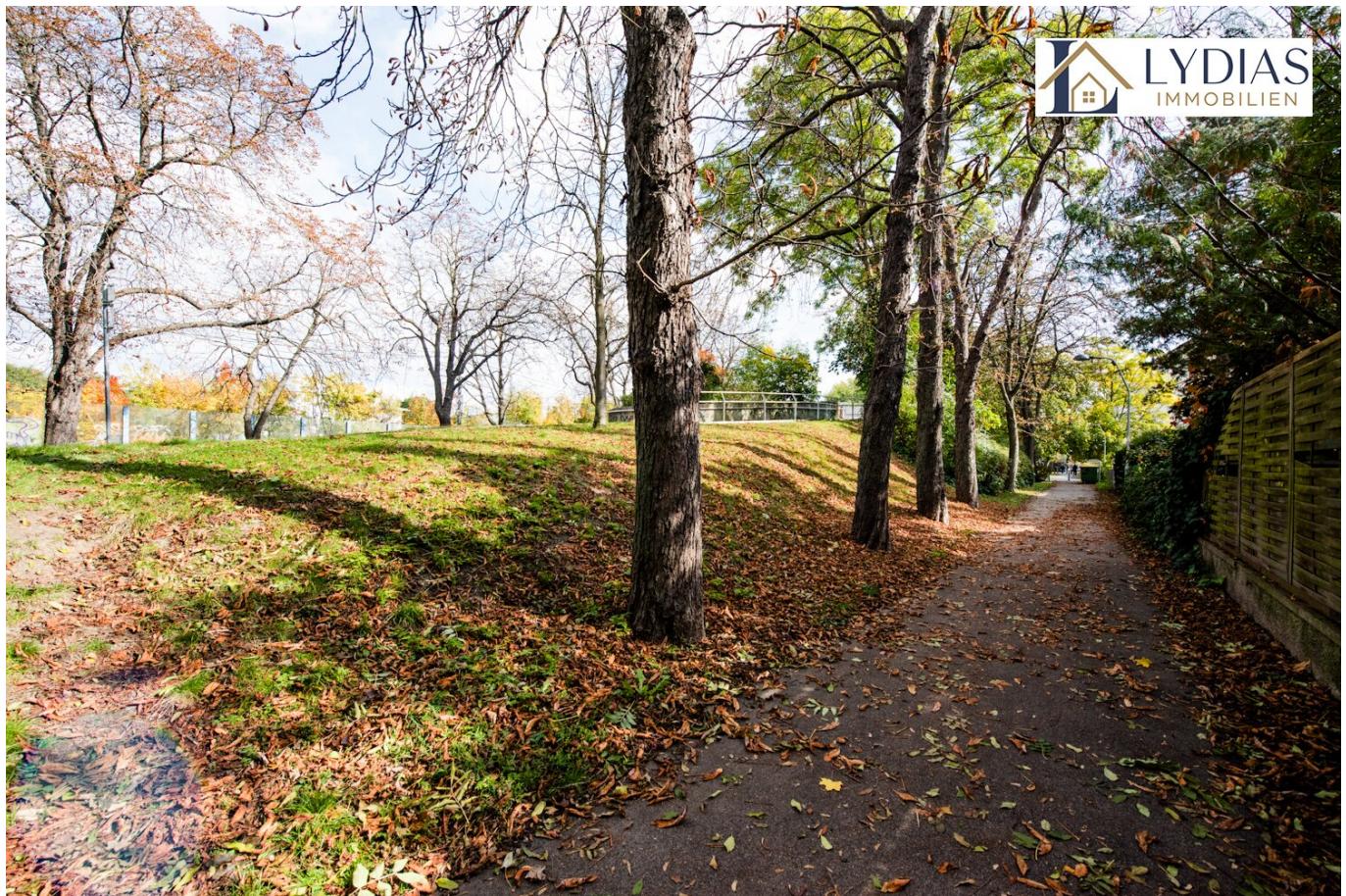
T +43 678 128 38 31

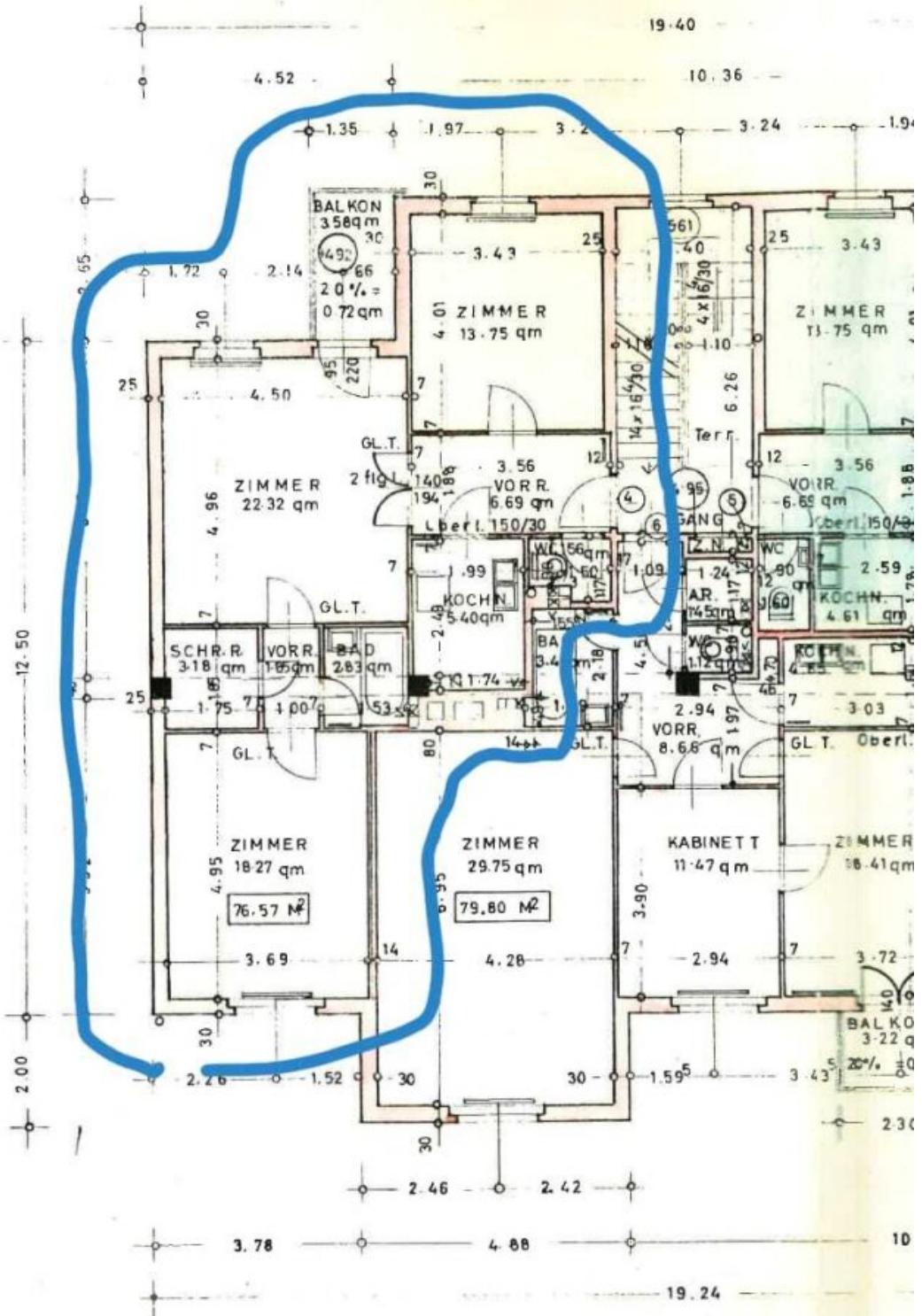
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











2. , S T O C K

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Wohnhauses im beliebten 13. Bezirk. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung – alle Zimmer sind zentral begehbar. Besonders hervorzuheben ist, dass das Wohnzimmer mit Balkon sowie eines der Schlafzimmer zum begrünten Innenhof ausgerichtet sind und somit eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre schaffen.

Der rund 4 m<sup>2</sup> große Balkon bietet einen herrlichen Blick ins Grüne und lädt zum Entspannen ein. Das zweite Zimmer ist großzügig geschnitten und zur wenig befahrenen Straße hin orientiert.

Darüber hinaus verfügt die Wohnung über eine moderne, separate Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC und einen praktischen Abstellraum. Die Küche sowie die Badezimmerschränke sind im Kaufpreis inkludiert.

Die Wohnung wurde kürzlich neu ausgemalt, befindet sich in einem gepflegten Zustand und bietet ideale Voraussetzungen für einen sofortigen Einzug.

In den Wohnräumen wurden Parkettböden verlegt, der für ein angenehmes Wohnambiente sorgt.

Es besteht die Möglichkeit für rund 80 € im Monat einen Autostellplatz im Innenhof zu mieten.

Besonders hervorzuheben sind die geringen Betriebskosten: Diese belaufen sich inklusive Rücklage auf lediglich rund € 250, die Heizkosten auf etwa € 90 monatlich. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme.

Zur Information: Die Abbildung des Wohnzimmers und der beiden Zimmer wurde virtuell gestaltet und dient der Veranschaulichung. Die Originalfotos sende ich Ihnen gerne auf Anfrage zu.

## Raumausstattung:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Balkon ca. 4m<sup>2</sup>
- separate Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2

- Bad mit Dusche

- WC

- Abstellraum

**Sonstiges:**

- Kellerabteil

- kein Lift

**Lage:**

Besonders hervorzuheben ist die ausgezeichnete Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Schulen, Arztpraxen, das St. Josef Krankenhaus sowie Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Der Wienfluss-Weg sowie der Hackinger Schlosspark befindet sich ebenfalls direkt in der nahen Umgebung.

U-Bahn U4 Hütteldorf - ca. 4 Gehminuten

Bus 53A - ca. 4 Gehminuten

Der SPAR-Markt ist in ca. 2 Gehminuten erreichbar.

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.

**Sonstiges:**

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

+43 678 12 83831

[office@lydias-immobilien.at](mailto:office@lydias-immobilien.at)

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap