

## **Gemütliche und ruhige 2-Zimmer Wohnung, zum Innenhof ausgerichtet, Top Infrastruktur / Nähe U3-Station**



Wohnzimmer (Virtual Staging)

**Objektnummer: 1801/84**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                 |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                      |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                       |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1900                            |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                          |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 36,00 m <sup>2</sup>            |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                               |
| <b>WC:</b>                           | 1                               |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 161,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,24                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 168.800,00 €                    |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                 |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Lydia Litau

Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

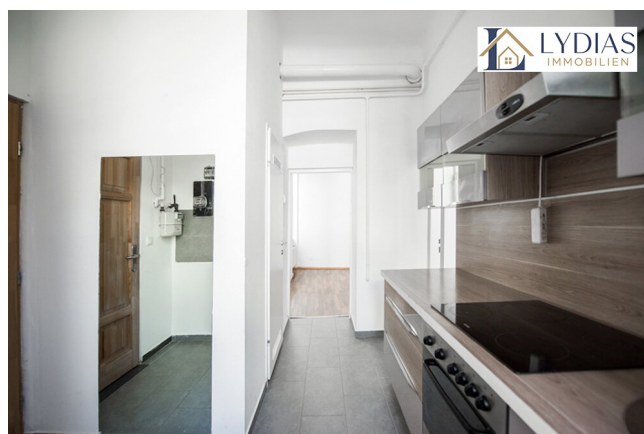
T +43 678 128 38 31

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









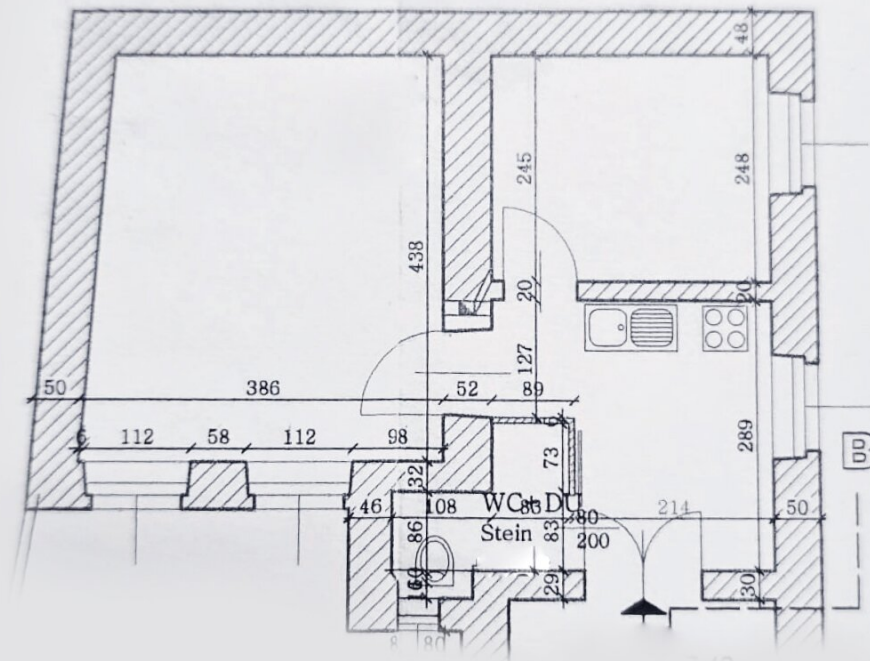












## Objektbeschreibung

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Stock eines stilvollen Altbaus aus dem Jahr 1905** und überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** sowie den klassischen Wiener Altbaucharakter. Die Wohnung ist **zum Innenhof** des Wohnhauses **ausgerichtet** und bietet dadurch eine **ruhige Wohnatmosphäre**. Ein **Lift** ist im Haus vorhanden und sorgt für zusätzlichen Komfort.

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

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Badezimmer mit Dusche und WC

### Ausstattung & Details

- Laminatboden in den Wohnräumen
- Fliesen im Badezimmer
- Gasetagenheizung
- Lift im Haus

## Lage

Die Umgebung überzeugt durch eine **starke lokale Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés, Restaurants, sowie eine **sehr gute Anbindung an Bus, Straßenbahn, S-Bahn und U-Bahn** – ideal für urbanes Wohnen mit komfortabler Erreichbarkeit.

## Öffentliche Verkehrsmittel in nur wenigen Gehminuten erreichbar:

- **U-Bahn:**

**U3 – Station Hütteldorfer Straße** (rasche Verbindung in die Innenstadt)

- **Straßenbahn:**

**Linie 49** (Richtung Ring / Volkstheater)

- **Bus:**

**10A** (Querverbindung u. a. Heiligenstadt – Hütteldorf)

**51A** (Hütteldorf – Baumgarten)

## Weitere Informationen

Die **Betriebskosten** belaufen sich auf rund 185 € inkl. Liftkosten, Rücklage und Steuern.

**Hinweis:** Der Kaufpreis ist nicht verhandelbar.



## **Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?**

Gemeinsam definieren wir alle entscheidenden Schritte und entwickeln – perfekt abgestimmt auf Ihre Wünsche und die Zielgruppe Ihrer Immobilie – ein maßgeschneidertes Vermarktungskonzept. Dank langjähriger Erfahrung, einem starken Netzwerk und einer großen Datenbank geprüfter Kaufinteressenten sichern wir eine professionelle und erfolgreiche Abwicklung.

## **Sonstiges**

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

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap