

**Gemütliche und ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit optimaler
Raumaufteilung & Top-Infrastruktur**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1801/86

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1951
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 40,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,97
Kaufpreis:	198.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

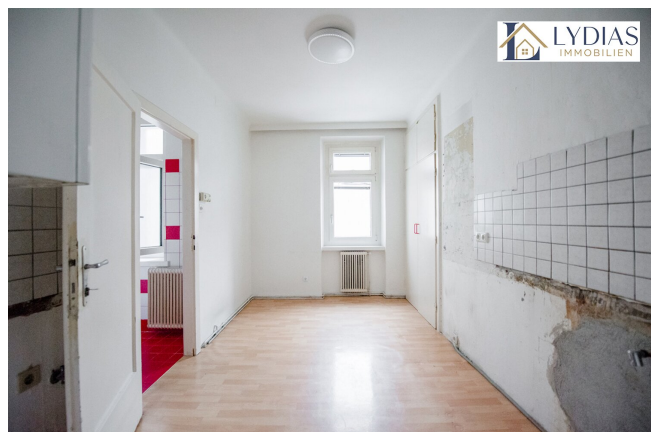
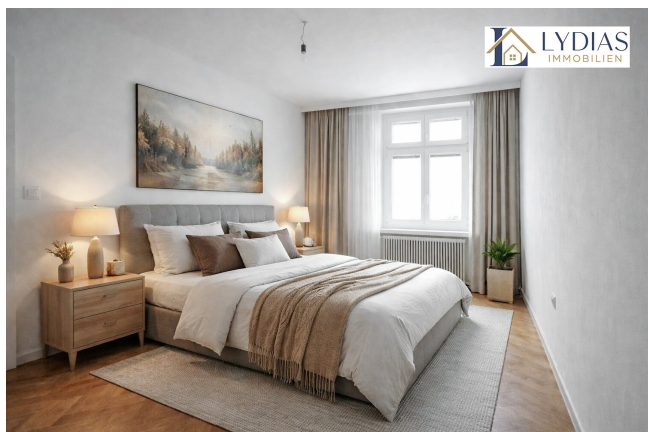
Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

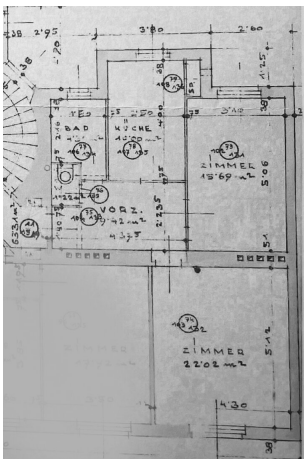
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung** im 3. Liftstock überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, eine **ruhige Innenhoflage** sowie eine **sehr gute Infrastruktur**. Das Wohnhaus wurde **1951 errichtet** und befindet sich in gepflegtem Zustand – **Fassade und Fenster wurden 2013 saniert (HWB 40,5/B)**, was den Wohnkomfort zusätzlich erhöht. Ein weiterer Vorteil ist die Möglichkeit der Vermietung zum **freien Mietzins** lt. schriftlicher Auskunft eines Anwaltes.

Die Wohnung befindet sich in einem sanierungsbedürftigen Zustand und bietet somit großes Potenzial zur individuellen Gestaltung. Zur besseren Veranschaulichung wurden Bilder mit virtueller Möblierung beigefügt. Die Originalfotos befinden sich ebenfalls im Inserat.

Raumaufteilung

Die Wohnung besticht durch ihre **zentral begehbaren Zimmer** und eine optimale Nutzung der Fläche:

- **Zimmer 1:** Geräumiges Wohnzimmer mit angenehmer Atmosphäre
- **Zimmer 2:** Ruhiges Schlafzimmer mit Innenhofausrichtung
- **Separate Küche** mit praktischem **Abstellraum**
- **Badezimmer** mit Dusche von der Küche erreichbar
- **WC separat**

Wohnungsdetails im Überblick

- **Baujahr:** 1951
- **Zimmer:** 2

- **Stockwerk:** 3. Liftstock
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Ausrichtung:** Westseitig (Schlafzimmer & Küche), ruhig zum Innenhof
- **Betriebskosten:** ca. € 270,- monatlich (inkl. Rücklage, Lift & Steuern)
- **Freier Mietzins**
- **HWB 40,5 / B**

Ausstattung & Extras

- Ruhige Lage durch **Innenhofausrichtung**
- **Kellerabteil** vorhanden
- **Radabstellmöglichkeiten im Innenhof**
- Lift im Haus

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer angenehmen und zentralen Lage mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Straßenbahnlinien 6,11 - ca. 5 Gehminuten

- U1 Reumannplatz - ca. 4 Gehminuten
- Bushaltestelle 68A, 68B - ca. 1 Gehminuten

In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés, Amalienbad sowie Parks (Wielandpark, Puchsbaumpark, Antonspark).

Öffentliche Verkehrsanbindung

In wenigen Gehminuten erreicht man den **Reumannplatz** – einen der wichtigsten Verkehrsknotenpunkte im 10. Bezirk. Von dort besteht Anschluss an die **U-Bahn-Linie U1** sowie an mehrere Bus-/Straßenbahnverbindungen, wodurch sowohl der **Wiener Hauptbahnhof** als auch die Innenstadt rasch erreichbar sind.

Einkaufen & Nahversorgung

Rund um den Reumannplatz und entlang der **Favoritenstraße** findet sich eine breite Auswahl an Supermärkten, Bäckereien, Drogerien, Apotheken sowie vielfältiger Gastronomie. Die Favoritenstraße zählt zu den zentralen Einkaufs- und Alltagsachsen in Favoriten und wird aktuell bzw. abschnittsweise weiter aufgewertet und begrünt.

Freizeit & Erholung

Die Umgebung bietet neben urbaner Infrastruktur auch gute Möglichkeiten für Freizeit und Bewegung – mit Grünräumen und Spazierstrecken im Bezirk sowie schnellen Verbindungen Richtung Naherholung im Süden Wiens.

Fazit

Diese Wohnung eignet sich ideal für die, die eine **ruhige Wohnatmosphäre**, eine **optimale Raumaufteilung** und eine **sehr gute Anbindung an das städtische Leben** schätzen. Ein attraktives Zuhause mit solidem Zustand und langfristigem Wohnwert.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap