

**Gemütliche und ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon  
(Südwesten), Top Infrastruktur/ Nähe Station-U4  
Hütteldorf!**



Wohnküche/Küche

**Objektnummer: 1801/94**

**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>	1964
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	32,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 58,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,02
<b>Kaufpreis:</b>	208.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	105,00 €
<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 und helle 2-Zimmer-Wohnung im begehrten 13. Wiener Gemeindebezirk befindet sich im 3. Stock eines gepflegten Wohnhauses und überzeugt durch ihre ruhige Lage. Sowohl die beiden Zimmer als auch der Balkon sind südwestseitig ausgerichtet und bieten einen angenehmen Blick in den begrünten Innenhof.

Die Wohnung wurde im Jahr 2023 saniert und präsentiert sich daher in einem guten und gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist die durchdachte Raumaufteilung: Alle Zimmer sind zentral begehbar. Von der Wohnküche/Küche aus gelangt man direkt auf den Balkon, der zum Entspannen mit Blick ins Grüne einlädt.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohnküche/Küche mit Zugang zum ca. 5 m<sup>2</sup> Balkon
- Zimmer
- Abstellraum
- Bad mit Dusche
- Separates WC

### **Sonstiges:**

- Lift – nicht vorhanden
- Kellerabteil

- Radabstellraum

### **Sanierungsarbeiten:**

- Holzparkettboden erneuert
- Küche erneuert
- Gastherme erneuert
- Bad und WC erneuert

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung liegt in einer attraktiven Wohngegend von **Wien** und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Nahversorger, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet:

- U-Bahn-Station U4 Hütteldorf – ca. 10 Gehminuten
- Buslinien 53A - ca. 4 Gehminuten

### **Nahversorgung und Infrastruktur:**

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter

Supermärkte, Bäckereien und Apotheken. Auch Schulen, Kindergärten sowie medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch Restaurants und Cafés.

### **Freizeit und Erholung:**

Die Lage punktet besonders durch ihre Nähe zu beliebten Grün- und Erholungsgebieten. Der weitläufige Hackinger Schlosspark ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu Spaziergängen, sportlichen Aktivitäten oder entspannten Stunden im Grünen ein.

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus ruhigem Wohnen im Grünen und gleichzeitig hervorragender Anbindung sowie umfassender Infrastruktur.

### **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, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <4.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap