

**ERSTBEZUG – Traumhafte und helle 4-Zimmer Wohnung  
mit Balkon ca. 12 m<sup>2</sup> - Zimmer zentral begehbar - Top  
Infrastruktur!**



Balkon (Süden)

**Objektnummer: 1801/98**

**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>	1976
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 133,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,91
<b>Kaufpreis:</b>	747.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Lydia Litau

Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

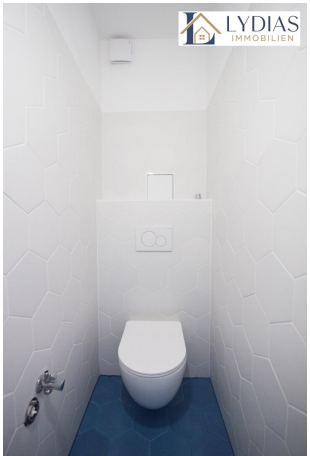
T +43 678 128 38 31

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

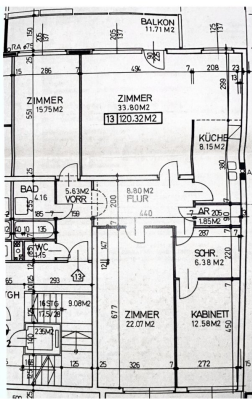


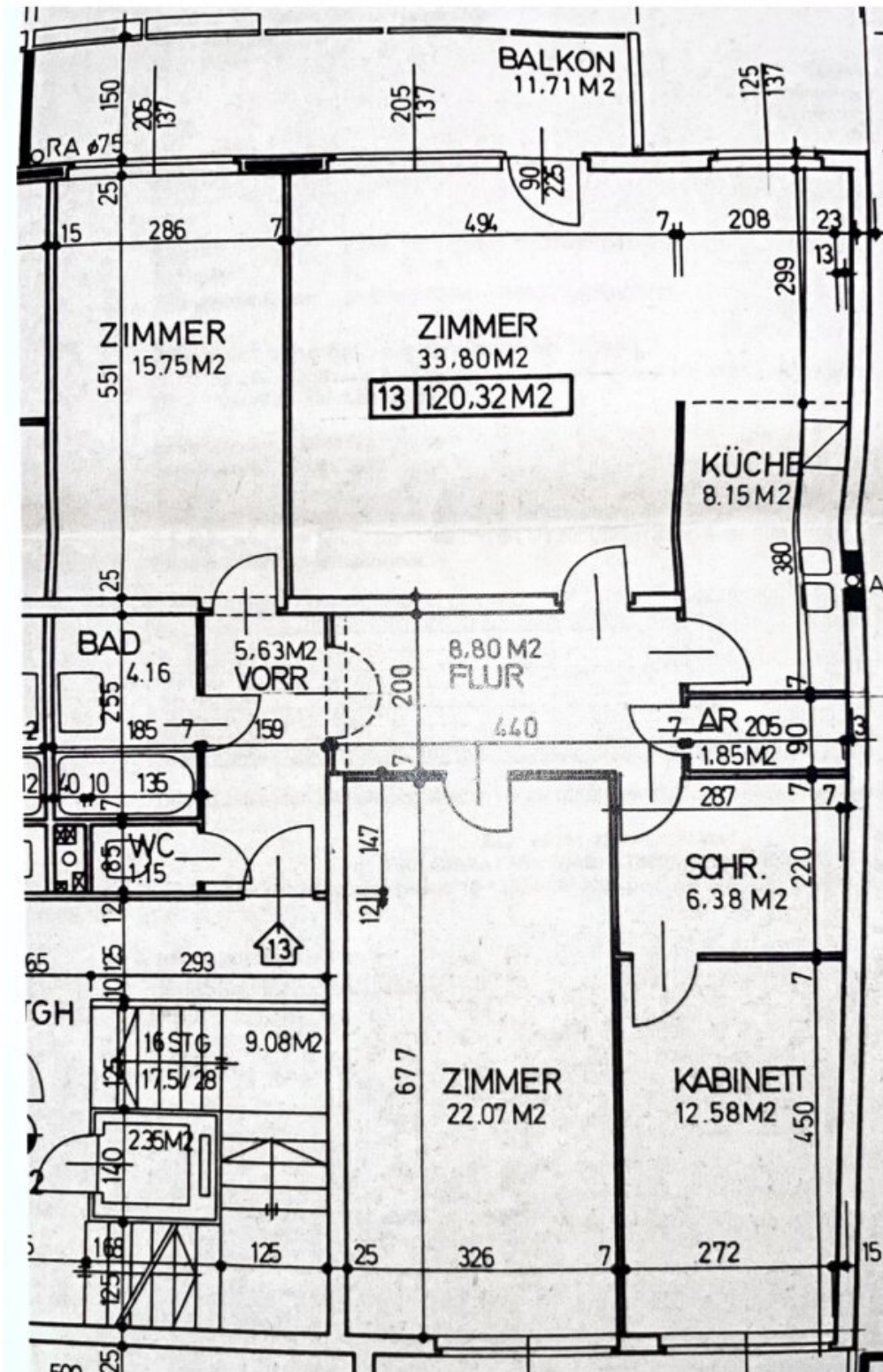












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk – Speising.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: Die Zimmer sind zentral begehbar, wodurch ein besonders komfortables Wohngefühl entsteht. Die großzügige Wohnküche mit Zugang zum rund 12 m<sup>2</sup> großen, südseitig ausgerichteten Balkon sowie ein weiteres Zimmer sind zum begrünten Innenhof orientiert und bieten eine angenehm ruhige und helle Wohnatmosphäre.

Die beiden weiteren Zimmer liegen auf der gegenüberliegenden Seite und verfügen jeweils über integrierte Einbaukleiderschränke. Alle Wohnräume sind zudem mit Klimaanlage ausgestattet, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgen.

Die neue, moderne Küche ist funktional gestaltet und verfügt über eine Schiebetür zu einer praktischen Speis. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, das WC ist separat begehbar.

### Ausstattung & Sanierung

Im Zuge einer umfassenden Sanierung wurde die Wohnung modernisiert und bietet somit ideale Voraussetzungen für einen sofortigen Einzug:

- Hochwertiger neuer Parkettboden
- Moderne Einbauküche
- Badezimmer und WC komplett erneuert (Fliesen & Sanitärausstattung)
- Neue Klimaanlage in allen Zimmern
- Garderobe und maßgefertigte Einbaukästen in 2 Zimmern

Die Küche, Einbauschränke, Garderobe sowie Badezimmermöbel sind im Kaufpreis inkludiert.

Beheizt wird die Wohnung mittels Zentralheizung. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich inklusive Steuern und Rücklage auf rund 460 €, die Kosten für Heizung und Warmwasser auf etwa 225 € pro Monat.

*Hinweis: Das Wohnzimmer wurde virtuell möbliert und dient der besseren Veranschaulichung. Die Originalfotos sind ebenfalls im Inserat enthalten.*

### **Raumaufteilung**

- Vorraum
- Wohnküche mit Zugang zum Balkon (ca. 12 m<sup>2</sup>, südseitig)
- Zimmer 1 (südseitig)
- Zimmer 2 mit Einbaukasten (nordseitig)
- Zimmer 3 mit Einbaukasten (nordseitig)
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

### **Zusätzlich:**

- Kellerabteil
- Lift im Haus
- Sauna

- Waschküche

## **Lage & Infrastruktur**

Die Lage besticht durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Besonders hervorzuheben sind die nahegelegenen Freizeitmöglichkeiten:

- Der Lainzer Tiergarten (Lainzer Tor) ist nur ca. 2,5 km entfernt und bietet weitläufige Naturflächen, Wanderwege und Spielplätze
- Das Hietzinger Bad ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar und sorgt im Sommer für Erholung

## **Öffentliche Anbindung:**

- Straßenbahnlinien 10, 52, 60 – ca. 3 Gehminuten
- Bahnhof Speising – ca. 8 Gehminuten
- Buslinien 56A, 56B – ca. 8 Gehminuten

## **Nahversorgung:**

- Supermarkt (BILLA) – ca. 2 Gehminuten

## **Fazit**

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, eine angenehme Lage und eine hervorragende Infrastruktur – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Ein persönlicher Eindruck sagt mehr als jedes Exposé – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

## **Kontakt**

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne zur Verfügung:

### **Frau Lydia Litau**

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap