

Traumhafte DG-Wohnung 2-Zimmer mit Terrasse zum Innenhof, Top Lage und Infrastruktur!



Wohnzimmer (Virtual Staging)

Objektnummer: 1801/105

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	2010
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,05
Kaufpreis:	548.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

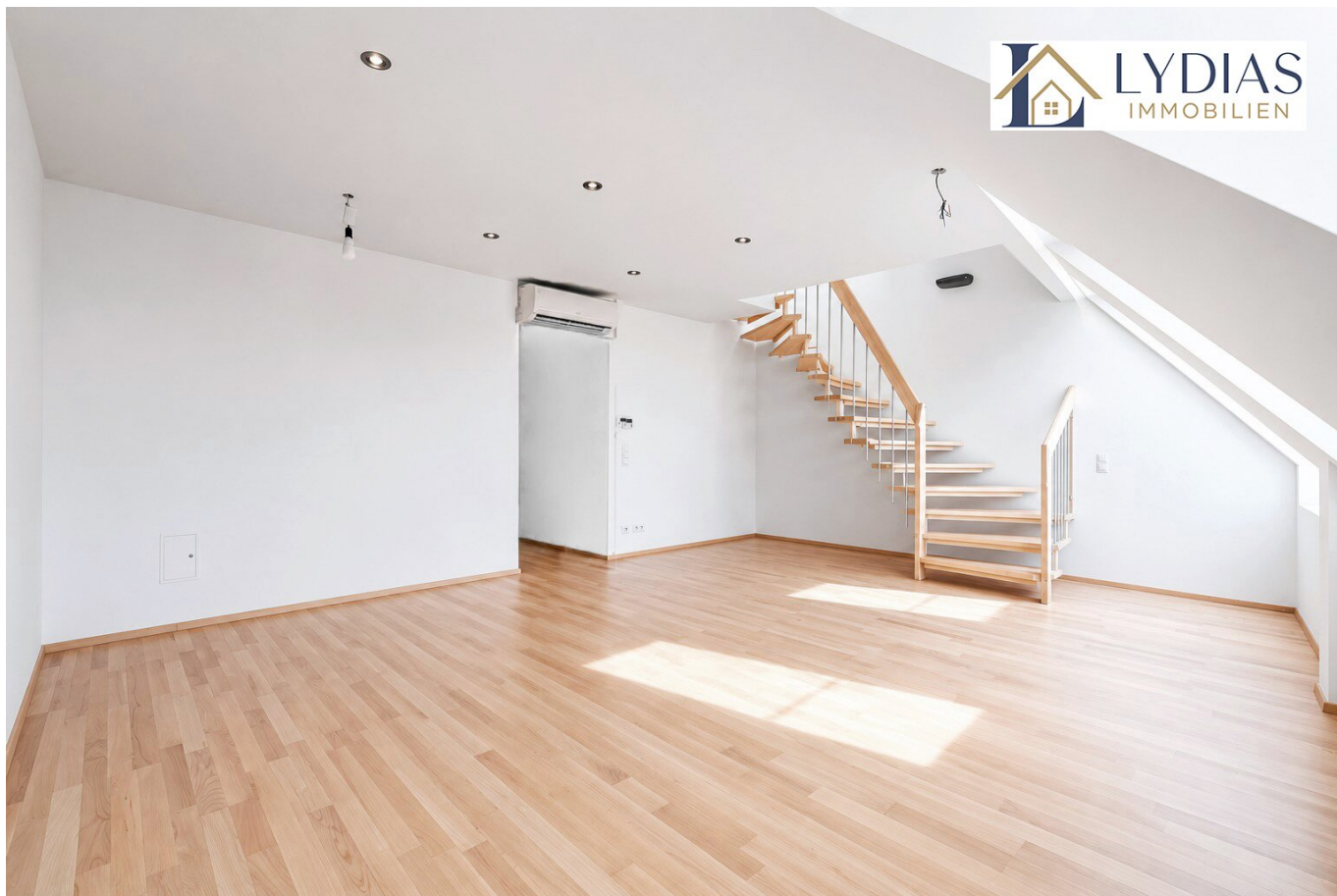
Ihr Ansprechpartner

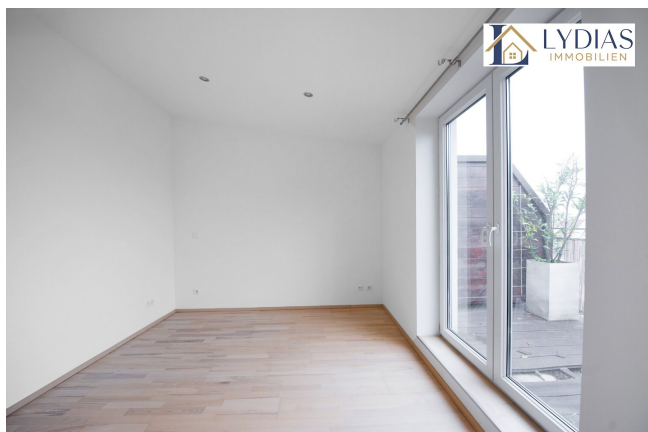
Lydia Litau

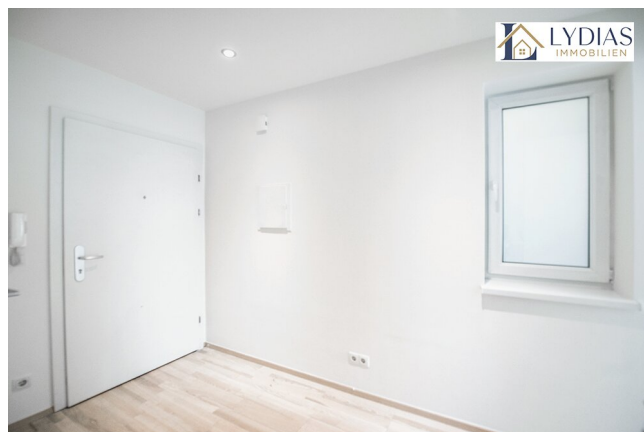
Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

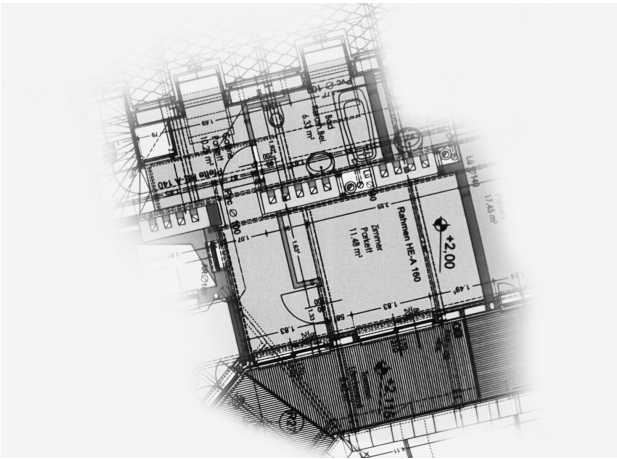
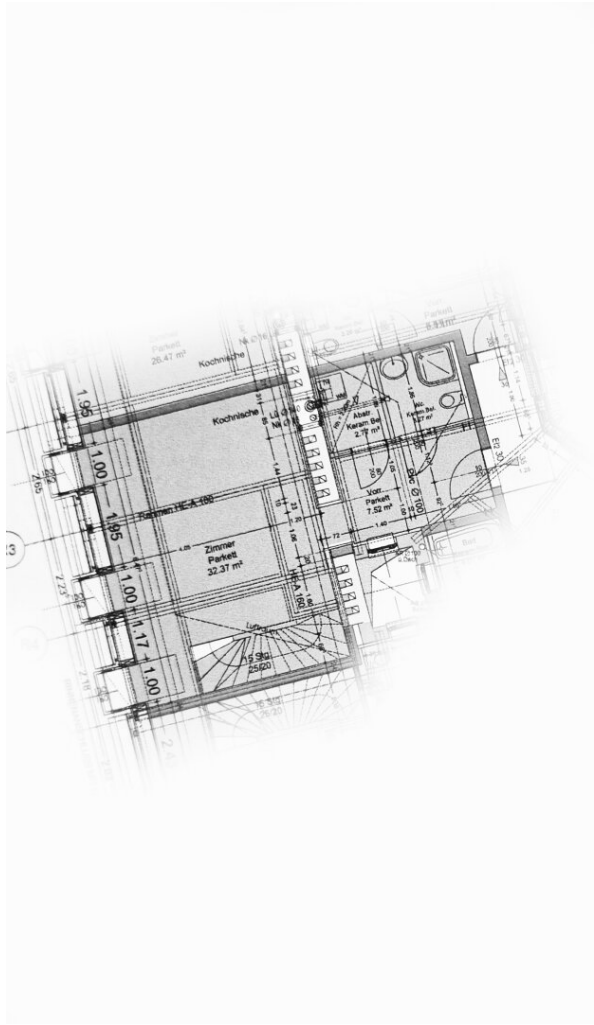
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

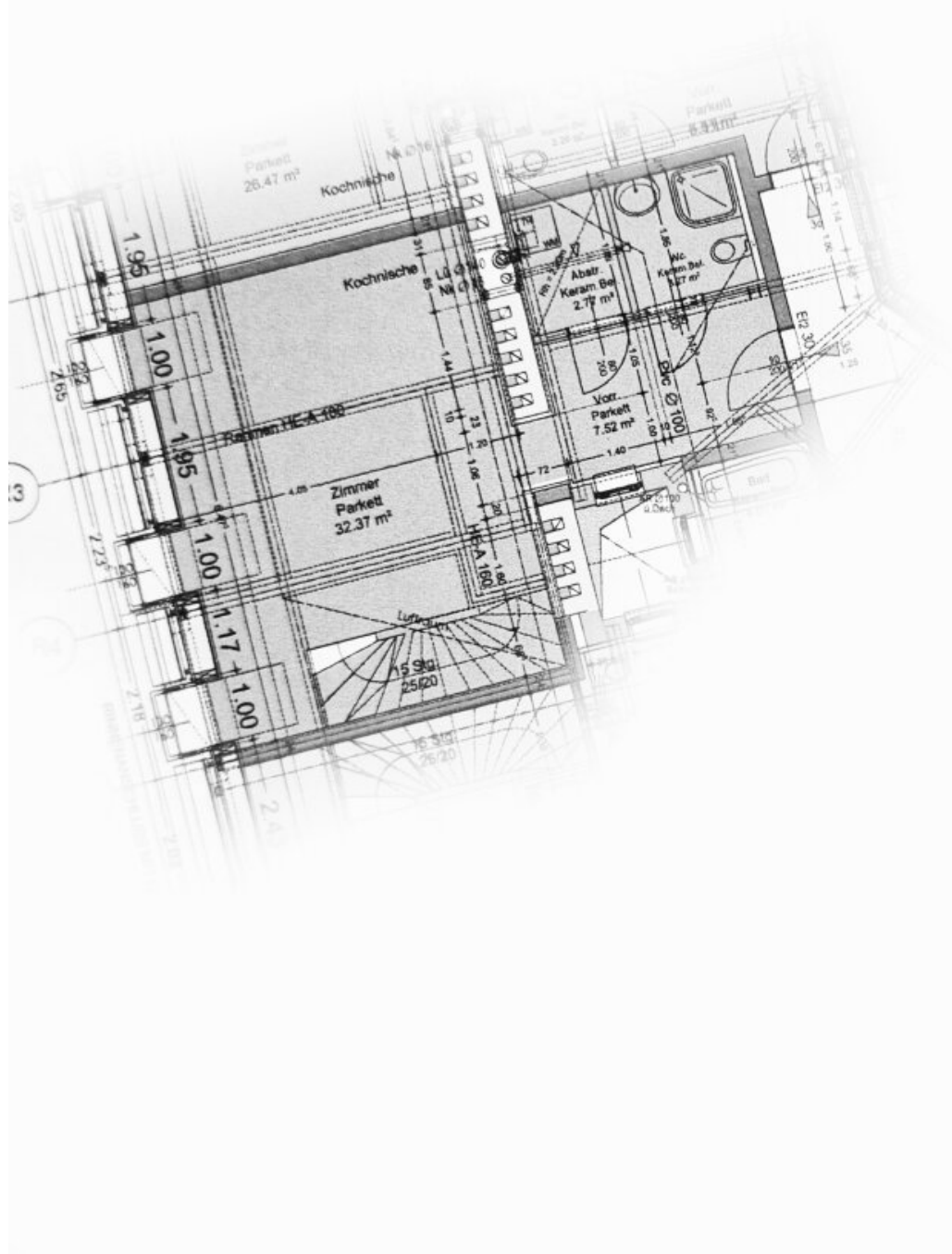


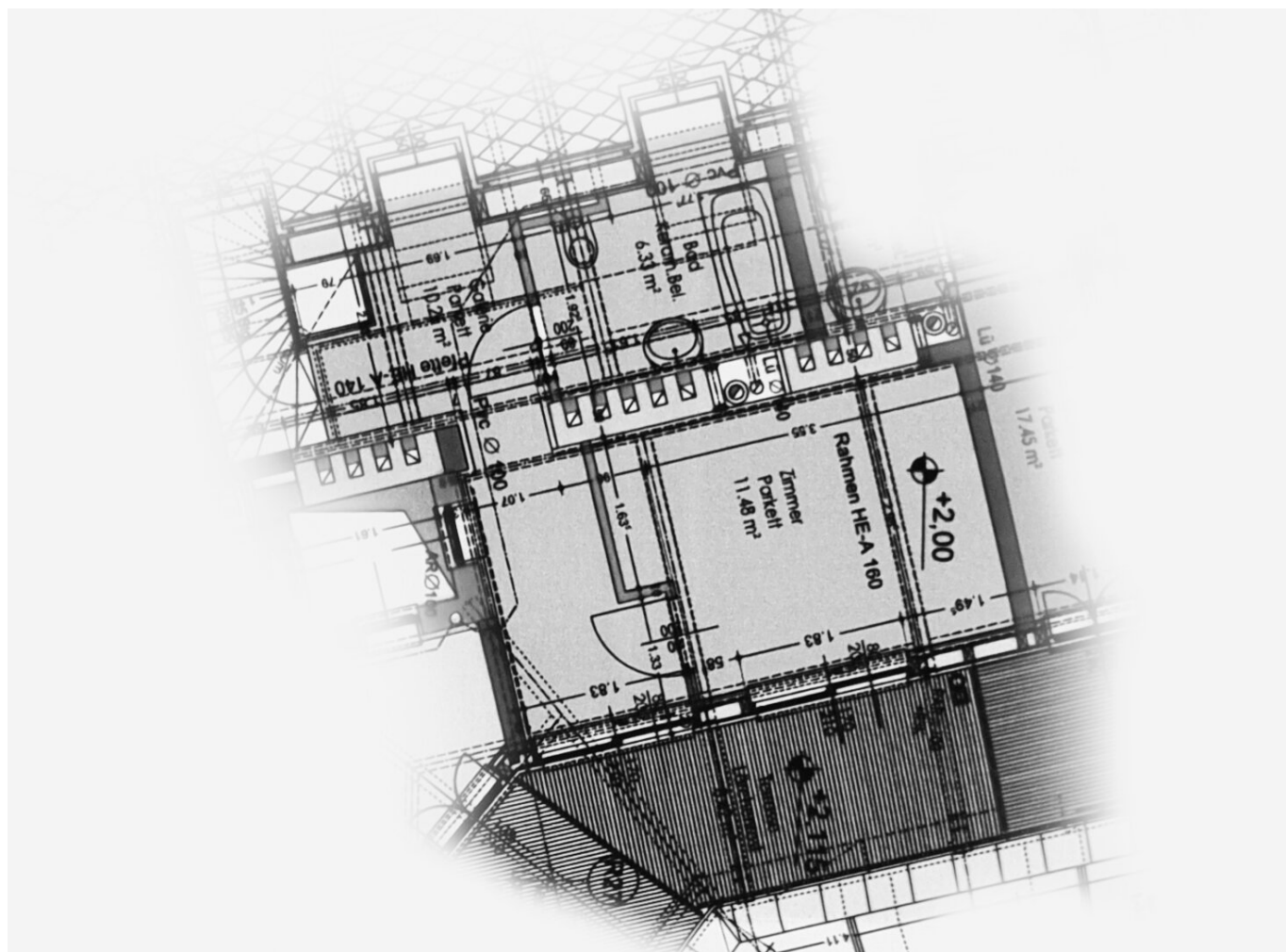












Objektbeschreibung

Diese helle und ruhig gelegene 2-Zimmer-Terrassenwohnung, aufgeteilt auf zwei Ebenen (Baujahr ca. 2010), befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Altbaus in attraktiver Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie eine rund 8,5 m² große, südostseitig ausgerichtete Terrasse. Diese liegt ruhig zum Innenhof und ist sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Vorraum im Obergeschoss erreichbar.

Das großzügige, westseitig ausgerichtete Wohnzimmer verfügt über eine moderne Treppe, die den Zugang zum Schlafzimmer, zur Terrasse sowie zum Badezimmer mit WC ermöglicht. Dank der mehrfach vorhandenen Dachfenster präsentiert sich das Wohnzimmer besonders hell und freundlich. Die oberen Dachfenster im WZ sind mit elektrischen Rollos sowie Regensensoren ausgestattet.

Sowohl im Wohnzimmer als auch im Schlafzimmer befindet sich jeweils eine Klimaanlage.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fußbodenheizung, gespeist durch eine Gasetagenheizung der Marke Vaillant. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf rund € 340,- inklusive Steuern, Rücklage und Darlehen.

Hinweis: Die Abbildungen des Wohnzimmers und der Terrasse wurden virtuell gestaltet und dienen der Veranschaulichung. Die Originalfotos befinden sich ebenfalls im Inserat.

Raumaufteilung

Untergeschoss

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- WC

Obergeschoss

- Vorraum mit Zugang zur ca. 8,5 m² großen Terrasse
- Zimmer mit Zugang zur ca. 8,5 m² großen Terrasse
- Badezimmer mit Badewanne und WC

Sonstiges

- Kellerabteil vorhanden
- Lift vorhanden
- Radabstellmöglichkeiten im Innenhof

Ausstattung

- Moderne Küche mit E-Geräten
- Parkettböden
- Elektrische Rollos und Regensensoren bei den oberen Dachfenstern
- Fußbodenheizung (Gasetagenheizung Vaillant)
- Klimaanlage

- LED-Deckenspots
- Terrasse mit Licht-, Strom- und Wasseranschluss

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im 15. Bezirk und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- U3-Station Hütteldorfer Straße – ca. 8 Gehminuten
- Buslinien 10A und 12A – ca. 5 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 10 und 49 – ca. 6 Gehminuten
- Vielfältige Nahversorgung (Supermärkte, Bäckereien, Gastronomie) in direkter Umgebung
- Schulen, Kindergärten und Universitäten in der näheren Umgebung
- Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen in der näheren Umgebung

Fazit

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, gemütlichen Außenraum und eine ausgezeichnete Lage mit optimaler Verkehrsanbindung.

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap