

**Gepflegte und helle 2-Zimmer-Altbauwohnung, Nähe  
U-Bahn U4 / Top Infrastruktur!**



Wohnzimmer (Virtual Staging)

**Objektnummer: 1801/106**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	1895
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 75,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	177.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

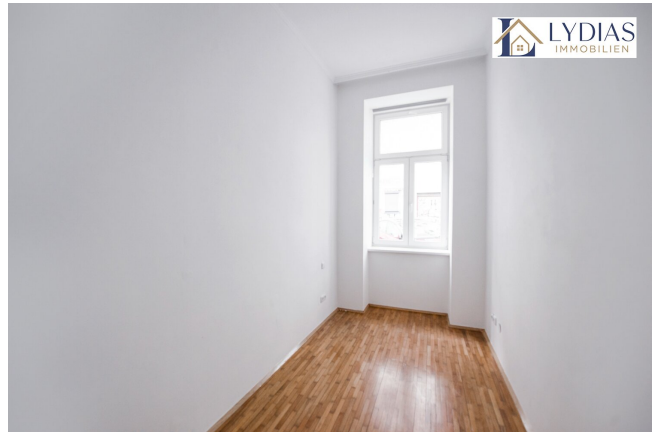
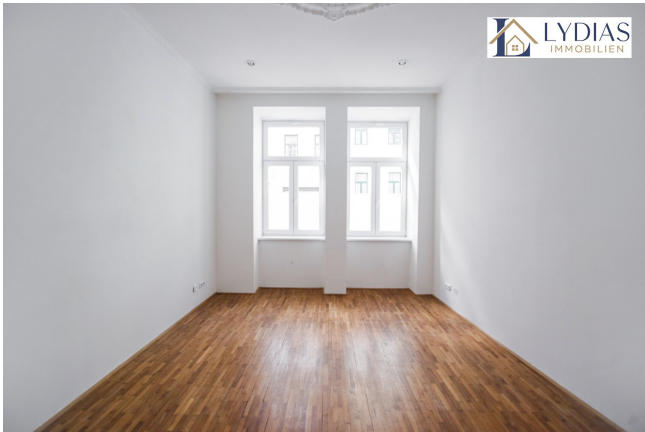
## Ihr Ansprechpartner

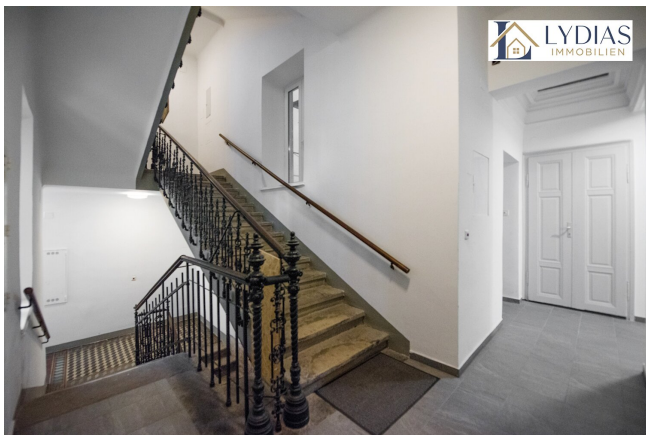
### Lydia Litau

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 gemütliche 2-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss eines gepflegten Altbaukomplexes in bester Lage.

Mit einer Wohnfläche von rund 42m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch ihre optimale Raumaufteilung. Beide Zimmer sind zu einer wenig befahrenen Straße gelegen und sind zum Süden ausgerichtet. Das Wohnzimmer hat einen direkten Zugang zu der Küche. Das Schlafzimmer ist vom Vorraum erreichbar.

Zudem verfügt die Wohnung über ein Bad mit Dusche und ein separates WC.

Die Wohnung wurde vor rund 13 Jahren komplett saniert:

### **Sanierungsarbeiten ca. 2013:**

- Holzparkettboden
- Fußbodenheizung
- Elektro-, Gas- und Wasserleitungen erneuert
- neue Gasetagenheizung
- neue Fenster
- Bad und WC erneuert

Die Betriebskosten inkl. Steuern und Rep.-Rücklage betragen ca. 185 Euro/mtl. Beheizt wird die Wohnung mittels Fußbodenheizung, gespeist durch eine Gasetagenheizung.

Gerne sende ich bei Interesse weitere Fotos und den Plan zu.

**Zur Information:** Die Möblierung des Wohnzimmers wurde virtuell gestaltet und dient der Veranschaulichung. Die Originalfotos finden Sie ebenfalls im Inserat.

## **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zur Küche
- Küche
- Schlafzimmer
- Bad mit Dusche
- separates WC

## **Sonstiges:**

- Kellerabteil

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung überzeugt durch eine **zentrale und gleichzeitig ruhige Lage** mit ausgezeichneter Infrastruktur.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung**

- Straßenbahnlinien **1, 18 & 62** – ca. 5 Gehminuten
- **Badner Bahn** - ca. 5 Gehminuten
- Buslinie **13A** – ca. 7 Gehminuten
- **U1 Südtiroler Platz** – ca. 10 Gehminuten
- **Hauptbahnhof Wien** – ca. 13 Gehminuten

- **Matzleinsdorfer Platz (S-Bahn)** – ca. 15 Gehminuten

### **Nahversorgung**

- Supermärkte, Apotheken & Drogerien in unmittelbarer Nähe
- Vielfältige Gastronomie & Cafés fußläufig erreichbar
- Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen im Umfeld

### **Freizeit & Erholung**

Der Alois-Drasche-Park und der Waldmüllerpark sind bequem fußläufig erreichbar und bieten attraktive Grünflächen. Ideal für Erholung, Spaziergänge und entspannte Freizeit im Freien.

### **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 <1.000m  
Krankenhaus <500m

### **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 <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap