Charmante 2-Zimmer-Wohnung im 18. Bezirk nahe Lidl-Park

Objektnummer: 6098

Eine Immobilie von ZAKARYAN & PARTNER

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien,Währing
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	64,20 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,30
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	156,01 €
USt.:	20,03 €

Provisionsangabe:

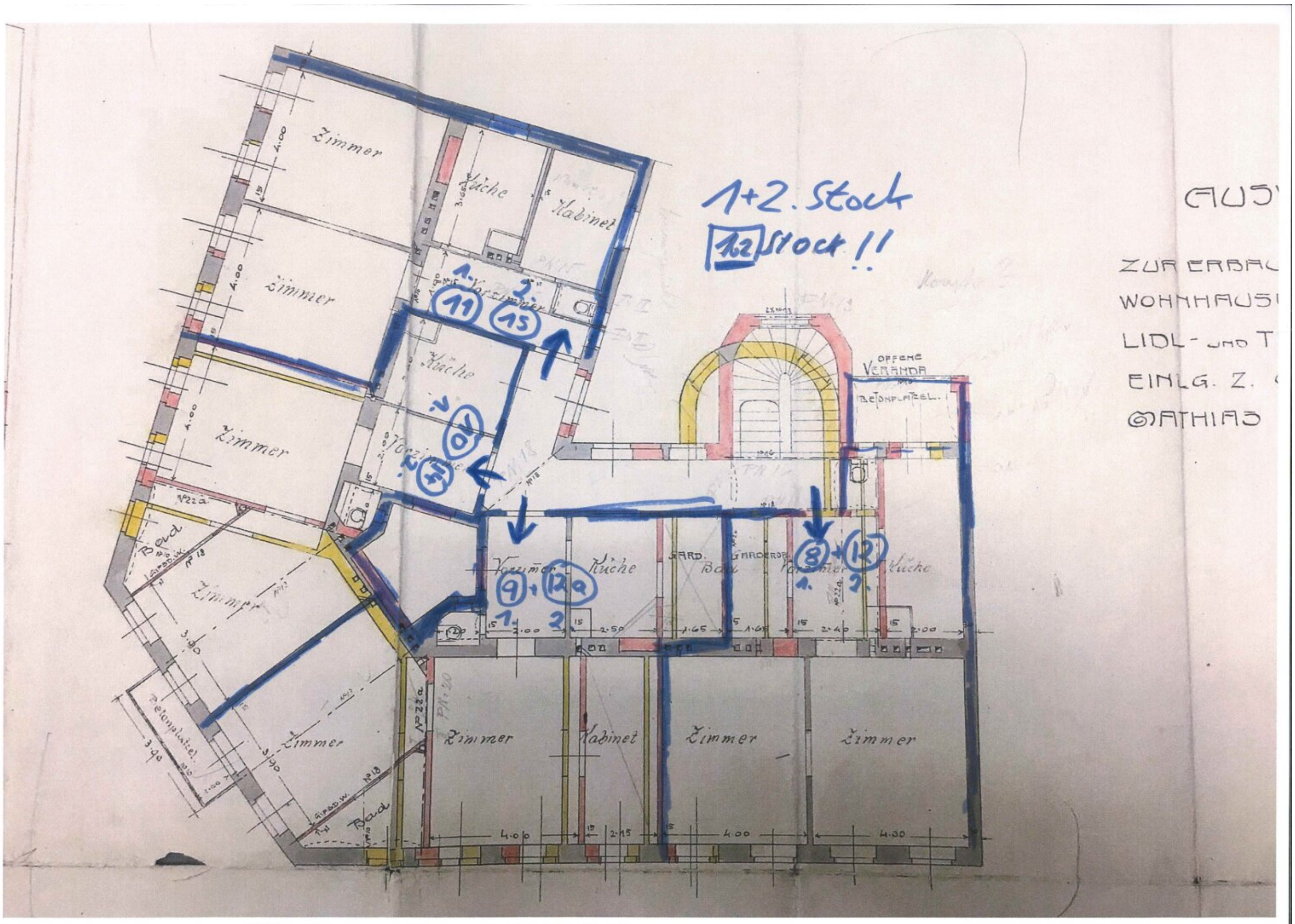
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Artjom Zakaryan

ZAKARYAN & PARTNER
Modecenterstraße 20/1/83
1030 Wien

T +43 676 4963419
H +43 676 9191191



1+2. Stock
1.2 Stock !!
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Zimmer
Küche
Kabinet
Vorzimmer
Küche
Vorzimmer
Bad
Bad
Vorzimmer
Küche
Bad
Vorzimmer
Küche
Zimmer
Kabinet
Zimmer
Zimmer
OFFENE VERANDA
BETONPLATTEL
11
15
10
7
9
12a
8
12
AUS
ZUR ERBAU
WOHNHAUS
LIDL- UND T
EINLG. Z.
MATHIAS

Objektbeschreibung

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses im begehrten 18. Bezirk. Mit ihrer optimalen Raumaufteilung eignet sie sich ideal für Singles oder Paare, die das urbane Leben mit guter Anbindung und Grünflächen genießen möchten.

****Highlights der Wohnung:****

- **Wohnfläche:** ca. 64 m²

- **Zimmer:** 2 geräumige Zimmer mit straßenseitiger Ausrichtung

- **Küche:** Separate Küche mit Blick in den ruhigen Innenhof

- **Lage:** Nähe Lidl-Park, umgeben von Nahversorgern und Cafés

- **Stockwerk:** 2. Liftstock

Umgebung & Infrastruktur:

- Einkaufsmöglichkeiten: Supermärkte wie Billa, Hofer und Spar sind schnell erreichbar. Auch kleine Bäckereien, Feinkostläden und Apotheken befinden sich in der Nähe.

- Gastronomie: Die Währinger Straße bietet zahlreiche Cafés, Restaurants und Bars – von traditionellen Wiener Gasthäusern bis hin zu modernen Bistros.

- Bildung & Gesundheit: Das Allgemeine Krankenhaus Wien (AKH) und mehrere Arztpraxen befinden sich in der Nähe. Schulen und Kindergärten sind fußläufig erreichbar.

- Freizeit & Erholung:

- Lidl-Park: Eine grüne Oase direkt ums Eck mit Spazierwegen und Erholungsmöglichkeiten.

- Türkenschanzpark: Einer der schönsten Parks Wiens mit Teichen, Spielplätzen und Sportmöglichkeiten.

- Schafberg: Ideal für Naturliebhaber! Der Schafberg ist nur wenige Minuten entfernt und bietet zahlreiche Wander- und Spazierwege mit einem wunderschönen Ausblick über Wien.

Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Straßenbahn: Die Linien 40 und 41 sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Verbindung in die Innenstadt (Schottentor)

- Schnellbahn: Die S45 „Gersthof“ ist bequem erreichbar und ermöglicht eine rasche Anbindung in alle Richtungen

- Bus: Mehrere Buslinien (10A, 42A) sorgen für eine flexible Mobilität im Bezirk.

- Auto: Durch die Nähe zum Gürtel und zur Währinger Straße ist die Wohnung auch mit dem Auto gut erreichbar.

Diese Lage verbindet urbanes Flair mit ruhiger Wohnqualität – ideal für alle, die das Stadtleben genießen und gleichzeitig Natur und Erholung in unmittelbarer Nähe haben möchten!

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, ist Herr Artjom Zakaryan von ZAKARYAN & PARTNER (www.zakaryan.at) gerne für Sie unter +43 676 496 3419 oder zp@zakaryan.at auch am Wochenende erreichbar. Das Objekt wurde von uns nicht vermessen, alle Maßangaben beruhen auf Angaben des Eigentümers.

Verbraucherrecht

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage mit vollständigen Kontaktangaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap