

**Exklusive und sanierte 5-Zimmer Altbauwohnung -  
zentrale Lage / U-Bahn Nähe U3-Schlachthausgasse**



Zimmer 1

**Objektnummer: 1801/38**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien, Landstraße
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	135,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 191,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,67
<b>Kaufpreis:</b>	890.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	389,47 €
<b>USt.:</b>	38,95 €
<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.

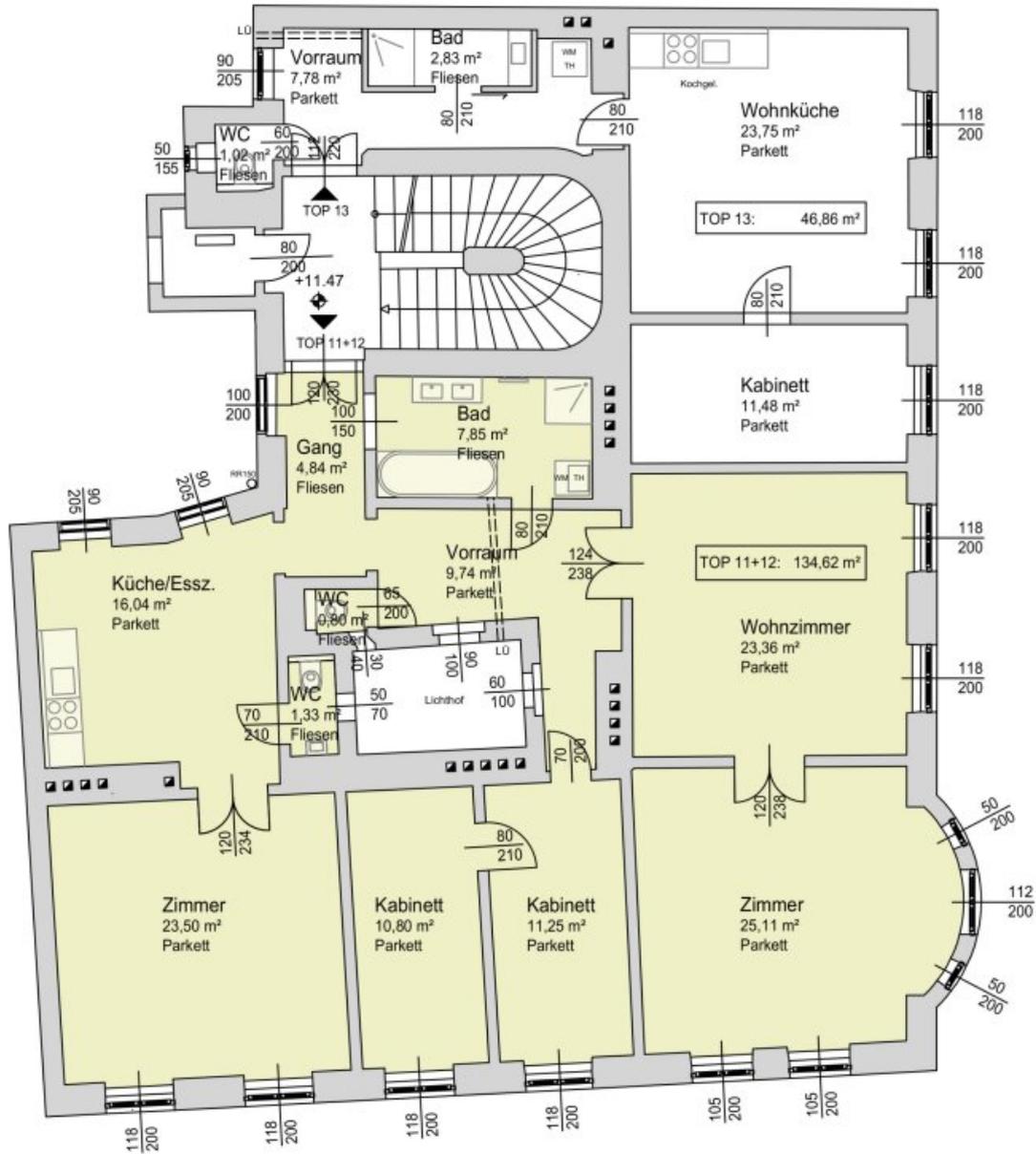












## GRUNDRISS 2.OG M=1:100

Koten prüfen / Alle Maße entsprechend Bestandsunterlagen und Aufmaß

## Objektbeschreibung

Zum Kauf gelangt diese traumhafte und helle 5-Zimmer-Wohnung, die den perfekten Mix aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort bietet. Die optimale Raumaufteilung und eine ausgesprochen gute Infrastruktur bzw. Verkehrsanbindung machen dieses Objekt besonders attraktiv.

Die Wohnung liegt im 2. Liftstock und ist kürzlich saniert worden. Hervorzuheben sind die großen Fenster und die hohen Decken, die eine besondere Atmosphäre und mehr Lebensqualität bieten. Einzigartig charmante, gehobene Wohnkultur: Ein saniertes Juwel!

Die U3-Station Schlachthausgasse ist nur wenige Gehminuten entfernt und bietet eine hervorragende Anbindung. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte und Verkehrsanbindungen. Hier wohnen Sie zentral und komfortabel!

### **Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

- Vorzimmer
- 3 große Zimmer
- 2 Kabinetts
- Küche
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- 2 separate Toiletten

### **Sanierungsarbeiten:**

- Holzparkettboden
- Elektro-, Gas- und Wasserleitungen
- neue Küche - weiß mit Arbeitsplatte in Eichenoptik
- Gastherme
- Bad und WC

- Stiegenhaus: Elektro-, Gas- und Wasser- Steigleitungen

### **Lage:**

U3-Schlachthausgasse – ca. 3 min. fußläufig

Bus 77A, 80A - ca. 2 min. fußläufig

Straßenbahn S18 - ca. 2 min. fußläufig

Die Autobahn A4 ist angenehm und schnell zu erreichen.

Diverse Cafés und Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Sehenswürdigkeiten wie dem Schloss Belvedere, Volksgarten, Rathaus und beliebten Museen sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln einfach zu erreichen.

### **Kontakt:**

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau Lydia Litau unter der Telefonnummer +43 678 12 83831 oder per E-Mail unter [litau@lydias-immobilien.at](mailto:litau@lydias-immobilien.at) zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständiger Bekanntgabe von Name, Anschrift, Telefon und E-Mail-Adresse bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap