

Gemütliche und ruhige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Ruhelage im Innenhof / U-Bahn Nähe / Top Infrastruktur!



Zimmer 1 (Virtual Staging)

Objektnummer: 1801/51

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

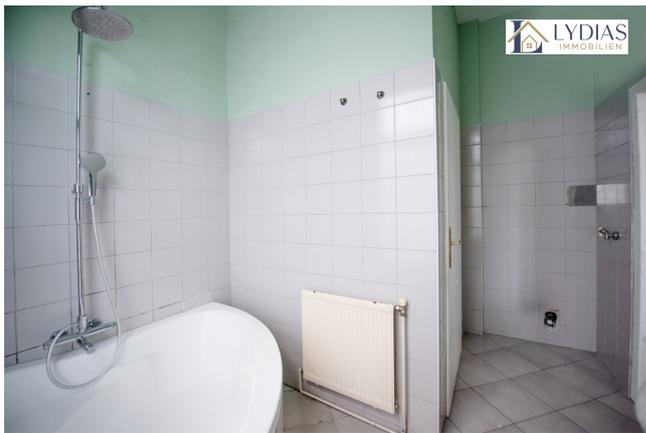
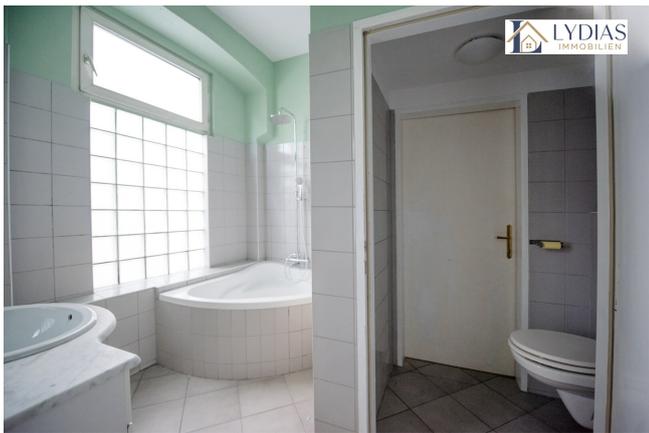
Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

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









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese helle und großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss eines gepflegten Altbaukomplexes in ruhiger Lage. Die Wohnung befindet sich in Stiege 2, die sich im begrünten Innenhof der Liegenschaft befindet. Ein Lift ist nicht vorhanden.

Mit einer Wohnfläche von rund 95 m² überzeugt die Immobilie durch einen durchdachten Grundriss und eine optimale Ausrichtung: Zwei der Zimmer sind südseitig ausgerichtet und profitieren von viel Tageslicht, während das dritte Zimmer mit einem idyllischen Blick ins Grüne einen ruhigen Rückzugsort bietet – perfekt zum Entspannen oder Arbeiten im Homeoffice.

Die Wohnung ist Teil eines charmanten Altbauensembles mit klassischem Flair und befindet sich in einer begehrten Lage des 17. Bezirks. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr (u. a. Straßenbahnlinie 43, U6 Alser Straße, künftige U5-Anbindung) garantieren eine hohe Lebensqualität und machen die Lage besonders attraktiv. Diverse Nahversorger, Cafés, Apotheken und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Zur Information: Die Abbildung des Wohnzimmers wurde virtuell gestaltet und dient der Veranschaulichung.

Bei den restlichen Bildern handelt es sich um Originalfotos.

Der Energieausweis ist in Erstellung, die Daten zum Heizwärmebedarf (HWB) und zum Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE) werden umgehend nachgetragen.

Die Betriebskosten inkl. Rep.-Rücklage und durchgeführte Generalsanierung belaufen sich auf rund 450 Euro/mtl. Die Wohnung wird mit einer Gasetagenheizung beheizt.

Raumaufteilung:

Vorraum

Zimmer 1

Zimmer 2

Zimmer 3

Küche

Bad mit WC

Sonstiges:

Radabstellplatz Innenhof

Kein Lift

Lage:

In unmittelbarer Nähe hält die Straßenbahnlinie 9, 43.

Die U6 Alser Straße ist in ca. 12 Gehminuten erreichbar.

Ein stilvolles Zuhause für alle, die das Besondere suchen: citynah, ruhig und voller Lebensqualität.

Kein Exposé kann einen persönlichen Eindruck ersetzen! Lassen Sie sich vom vorliegenden Angebot, der traumhaften Lage, dem Charme und der Exklusivität dieser Wohnung überzeugen.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau Lydia Litau unter der Telefonnummer +43678 12 83831 oder per E-Mail unter office@lydias-immobilien.at zur Verfügung.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap