

**Top Preis! Gemütliche und helle 3-Zimmer Wohnung mit
Balkon, U-Bahn Nähe U6 / Top Infrastruktur! (kürzlich
saniert)**



Wohnzimmer (Virtual Staging)

Objektnummer: 1801/56

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 48,84 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,35
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

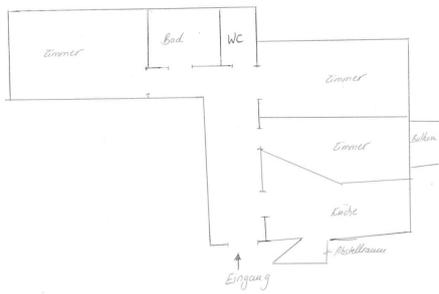
T +43 678 128 38 31

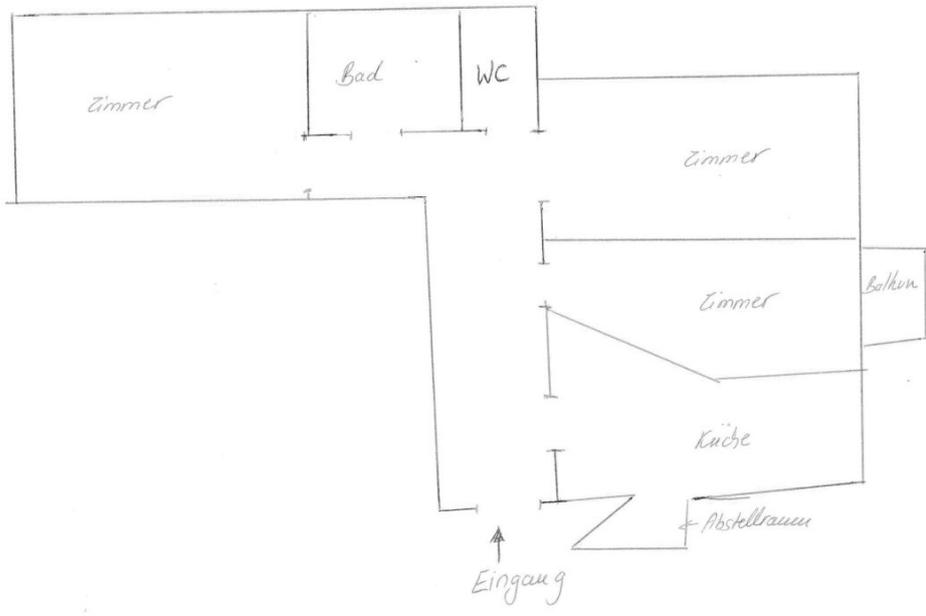
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese ruhige und kürzlich sanierte 3-Zimmer Wohnung im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Baujahr 1975. Diese Wohnung besticht durch die optimale Raumaufteilung, alle Zimmer sind zentral begehbar.

2 Zimmer und die Küche sind zum Innenhof ausgerichtet und somit ruhig gelegen. Ansprechend ist auch der gemütliche Balkon, der ebenfalls zum begrünten Innenhof ausgerichtet ist. Die kürzlich sanierte Wohnung schafft ideale Voraussetzungen für eine angenehme Übersiedlung. Auch das Bad und das WC wurden saniert – neue Fliesen wurden verlegt und die Sanitärausstattung erneuert.

Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt. Die Betriebskosten belaufen sich auf rund 240 €/mtl. inkl. Rep.-Rücklage. Die Heizkosten auf rund 210 €/mtl.

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

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche (ohne Einbauküche) mit Abstellraum
- Zimmer 1 mit Balkon ca. 2 m²
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Bad mit Badewanne
- separates WC

Sonstiges:

- Kellerabteil
- Lift
- Waschküche

Lage:

Hervorzuheben ist auch die ausgezeichnete Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Kindergärten, Schulen, Ärzte, Freizeitaktivitäten sind in der nahen Umgebung vorhanden. Zudem ist die Alte Donau in nur 15 Gehminuten erreichbar.

U6 Floridsdorf - ca. 10 Gehminuten

Buslinie 29A, 29B - ca. 3 Gehminuten

Ein persönlicher Eindruck sagt mehr als jedes Exposé! Lassen Sie sich vor Ort von der hervorragenden Lage, dem Charme und der Einzigartigkeit dieser Wohnung begeistern.

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.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau Lydia Litau unter der Telefonnummer +43 678 12 83831 oder per E-Mail unter office@lydias-immobilien.at zur Verfügung.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap