

# **ERSTBEZUG - Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in Bestlage - Top Infrastruktur / Nähe Station U3**



Wohnküche (Virtual Staging)

**Objektnummer: 1801/65**

**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>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 191,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,67
<b>Kaufpreis:</b>	538.900,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	200,00 €
<b>USt.:</b>	20,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

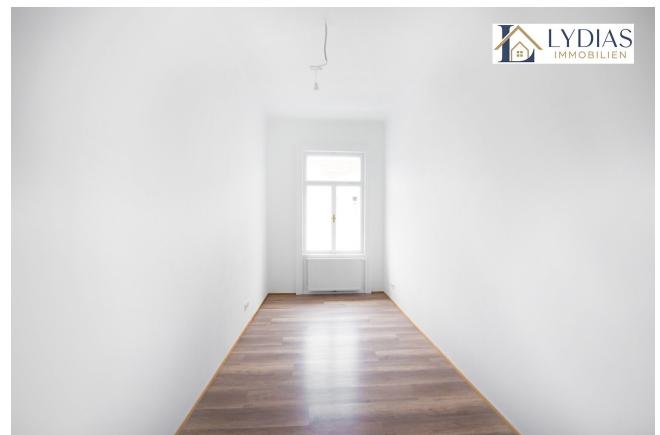
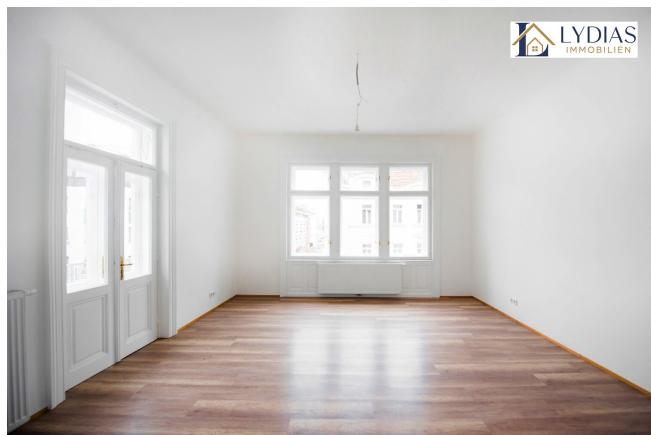
### Lydia Litau

Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

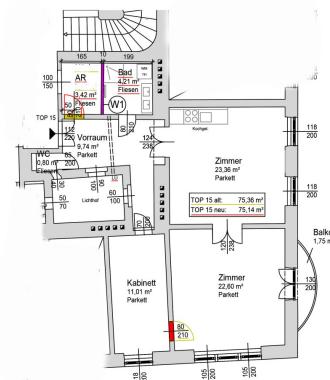
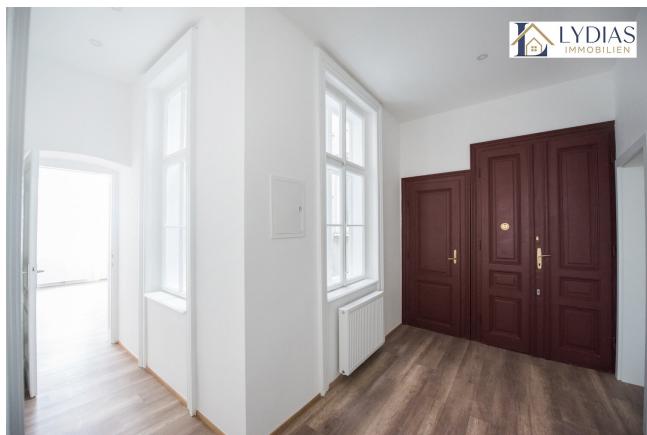
T +43 678 128 38 31

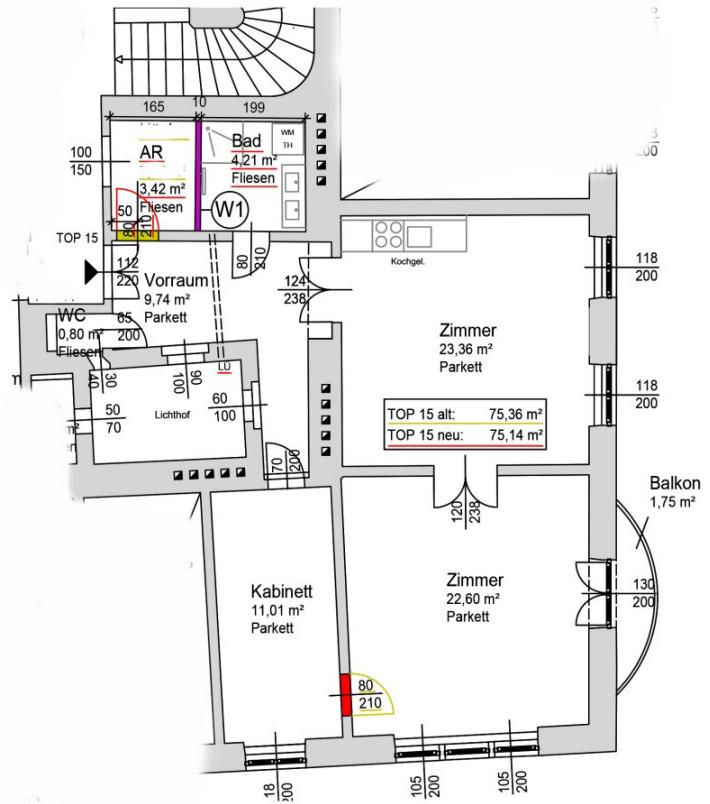
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese stilvolle, kürzlich sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung, die historischen Charme mit modernem Wohnkomfort verbindet. Sie befindet sich im 3. Liftstock in bester Lage und überzeugt durch ihre großzügigen Fensterfronten, die hohen Decken sowie eine durchdachte Raumaufteilung, die ein besonders offenes und wohnliches Ambiente schaffen.

Die Wohnung bietet eine moderne Wohnküche, ein helles, geräumiges Zimmer mit Balkonzugang, ein weiteres Zimmer, einen praktischen Abstellraum, ein modernes Badezimmer mit Dusche sowie ein separates WC.

Hervorzuheben ist auch die optimale Infrastruktur. Die U3-Station Schlachthausgasse ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine ausgezeichnete Anbindung. Darüber hinaus befinden sich Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte und weitere Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe. Hier genießen Sie zentrales Wohnen mit höchstem Komfort!

Die Möblierung der Wohnküche und des Schlafzimmers wurde virtuell gestaltet und dient der Veranschaulichung. Die Originalfotos finden Sie ebenfalls im Inserat.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorzimmer
- Wohnküche
- Zimmer 1 mit ca. 2 m<sup>2</sup> Balkon
- Zimmer 2
- Abstellraum
- Bad mit Dusche
- separates WC

Sanierungsarbeiten:

- Laminat

- neue Küche - weiß mit Arbeitsplatte in Eichenoptik
- Gastherme
- Bad und WC
- Stiegenhaus: Elektro-, Gas-, Wasser- und Steigleitungen wurden erneuert

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.

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

Sonstiges:

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau Lydia Litau unter der Telefonnummer +43678 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 Namen, Anschrift, Telefon und E-Mail-Adresse bearbeiten können.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
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