

**Gemütliche und ruhig gelegene 3-Zimmer-Wohnung mit  
Gemeinschaftsgarten, zentral begehbar, in Best Lage / Top  
Infrastruktur!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1801/66**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	1967
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Kaufpreis:</b>	348.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Lydia Litau

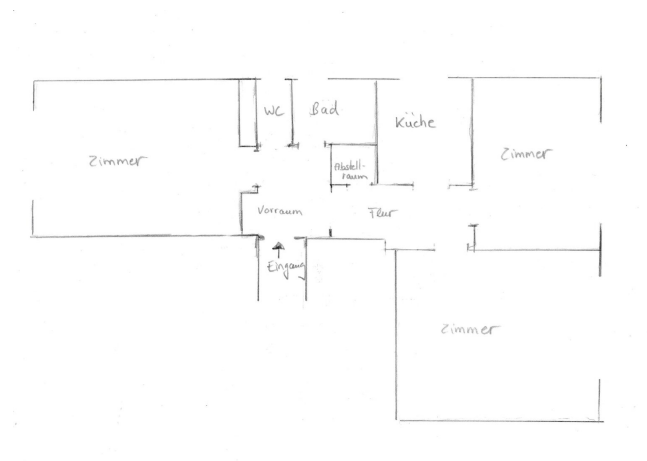
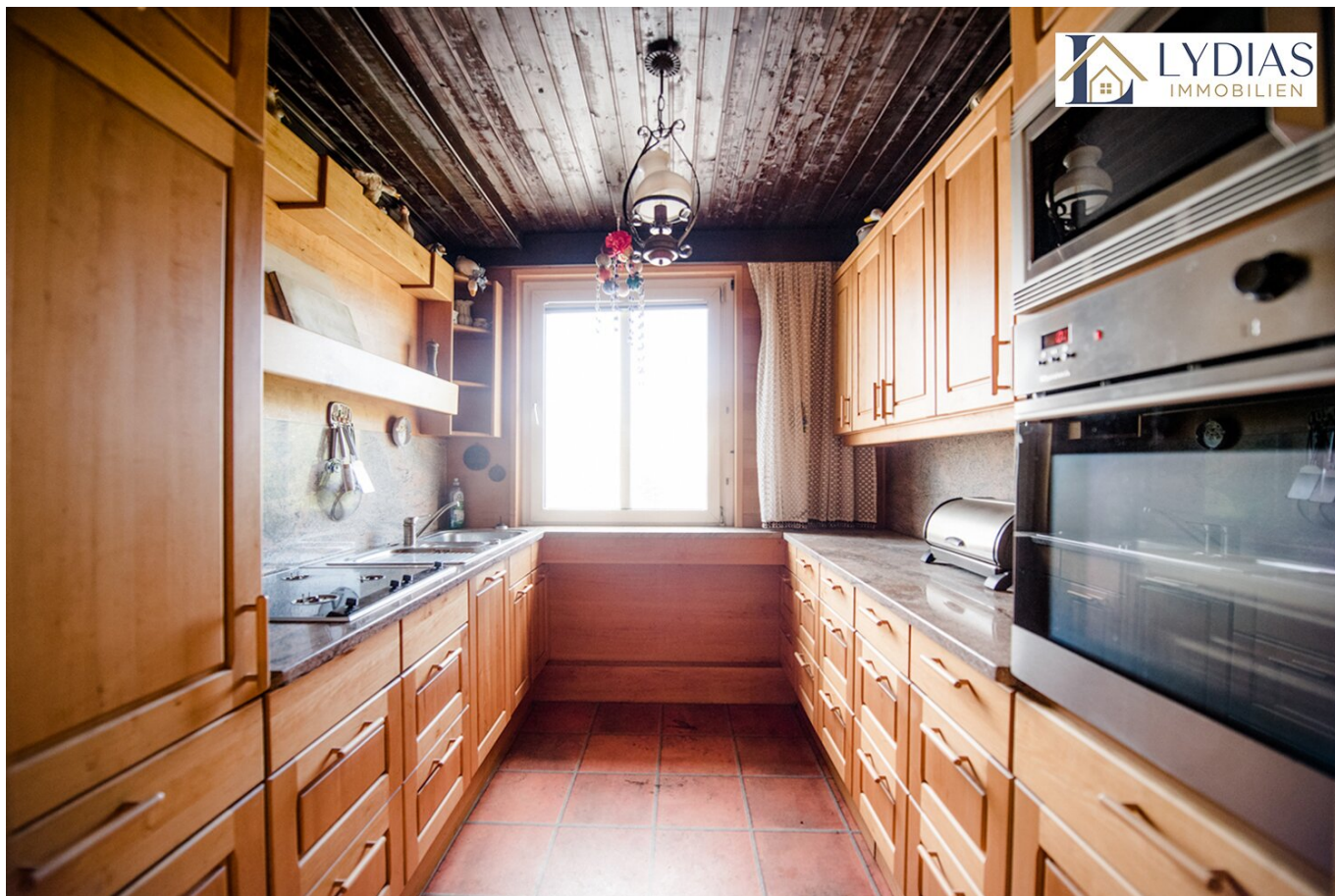
Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

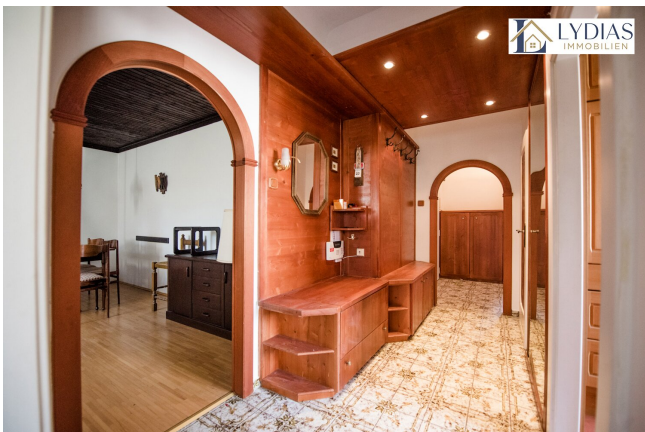
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

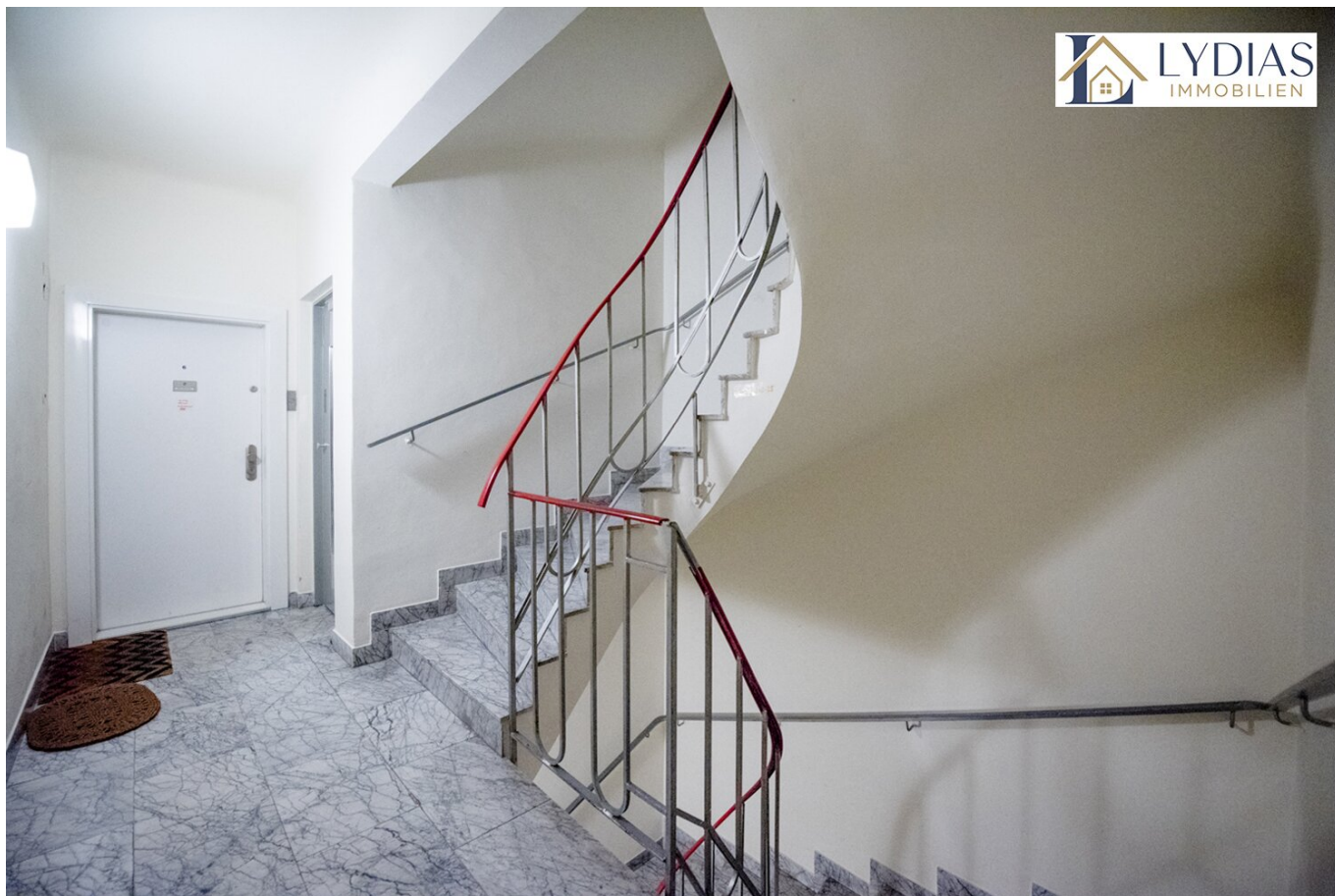












## Objektbeschreibung

Diese attraktive und großzügige 3-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock mit ca. 87 m<sup>2</sup> überzeugt durch die beliebte Lage in Hetzendorf und die optimale Raumaufteilung. Alle Zimmer sind zentral begehbar. Die Wohnung verfügt über einen Vorraum, drei Zimmer, eine separate Küche, einen Abstellraum, ein Bad sowie ein separates WC.

Eines der Zimmer ist mit einem traditionellen Kachelofen ausgestattet und zur wenig befahrenen Straße hin ausgerichtet. Die beiden weiteren Zimmer liegen ebenfalls ruhig und bieten einen Ausblick auf den Gemeinschaftsgarten. Der weitläufige, gepflegte Gemeinschaftsgarten bietet eine grüne Oase der Ruhe – perfekt zum Entspannen, Genießen und Abschalten vom Alltag.

Hervorzuheben ist auch die Anbindung: Die Schnellbahnstation Hetzendorf sowie eine Straßenbahnhaltestelle und Buslinie befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Schulen, Supermärkte und Naherholungsgebiete wie das Schlossareal Hetzendorf sind in wenigen Minuten fußläufig erreichbar.

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Gasetagenheizung. Die Betriebskosten inkl. Rep-Rücklage betragen monatlich rund 340 €.

### Raumaufteilung

- Vorraum
- 3 Zimmer
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- WC separat
- Abstellraum

## **Sonstiges**

- Gemeinschaftsgarten
- eigenes Kellerabteil
- Radabstellmöglichkeiten im Innenhof
- Waschküche

## **Lage**

Die Wohnung liegt in einer begehrten Wohngegend in unmittelbarer Nähe zum Schloss Hetzendorf. Hier verbindet sich ruhiges Wohnen mit bester Infrastruktur:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Nähe
- Hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Straßenbahn 62, Bus 16A, Schnellbahnstation Hetzendorf) – in unmittelbarer Nähe
- Naherholungsgebiete und Grünflächen rund um das Schloss Hetzendorf laden zu Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein
- Darüber hinaus befinden sich Ärzte, Apotheken, Schulen und weitere Annehmlichkeiten des täglichen Lebens in unmittelbarer Nähe

## **Fazit**

Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und den



besonderen Charme eines Kachelofens mit ruhiger Lage und hervorragender Infrastruktur. Ideal für alle, die ein gemütliches Zuhause mit Wohlfühlfaktor suchen.

## **Kontakt**

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau Lydia Litau unter der Telefonnummer +43678 12 83831 oder per E-Mail unter [office@lydias-immobilien.at](mailto: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 <2.000m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap