

**Ruhige und gemütliche 2-Zimmer Wohnung – sehr gepflegt - optimale Raumauflteilung / Top Infrastruktur / Nähe U-Bahn U1**



Wohnküche (Virtual Staging)

**Objektnummer: 1801/67**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Baujahr:</b>	1956
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 91,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,36
<b>Kaufpreis:</b>	238.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

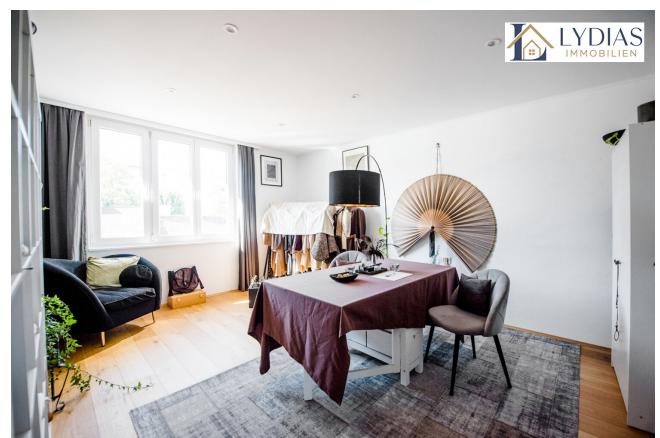
### Lydia Litau

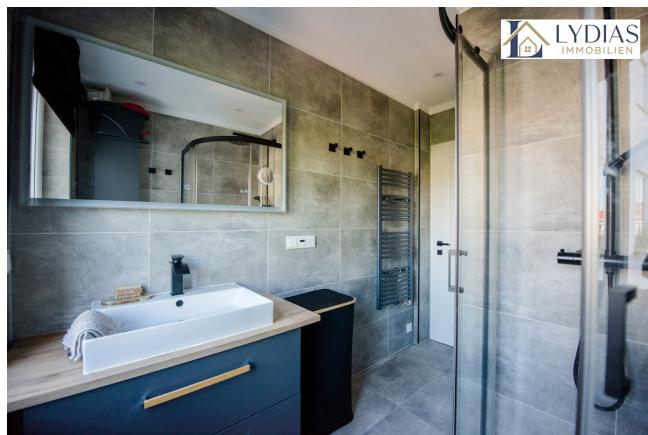
Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

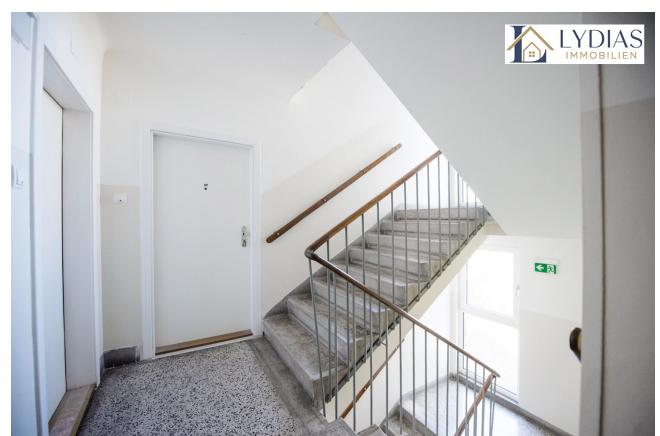
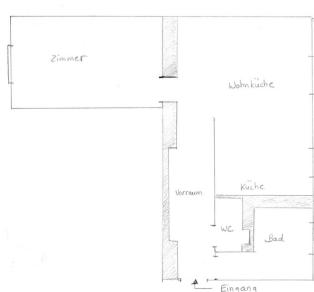
T +43 678 128 38 31

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









# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese stilvolle, ruhige und mit viel Liebe zum Detail eingerichtete 2-Zimmer-Wohnung, welche ca. 1956 erbaut und im Jahr 2021 umfassend generalsaniert wurde. Die Wohnung befindet sich im 5. Liftstock und überzeugt durch ihren ausgezeichneten Erhaltungszustand und ihre perfekte Raumaufteilung

Über den Vorraum erreichen Sie sowohl die gemütliche Wohnküche als auch das Schlafzimmer, das moderne Badezimmer und das separate WC.

Geheizt wird mit einer Fußbodenheizung, betrieben von einem Brennwertgerät. Ein eigenes Kellerabteil ist vorhanden. Die Betriebskosten inkl. Rücklage, Lift und Steuern belaufen sich auf rund 280 €.

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

## Ausstattung & Highlights:

- Hochwertiger Eichenparkettboden in den Wohnräumen
- Deckenspots in allen Zimmern
- Küche, Bad und WC mit stilvollen Fliesen ausgestattet
- Sicherheitstür mit 11-fach Verriegelung
- Moderne Einbauküche sowie Bade- und Sanitäreinrichtungen im Kaufpreis inkludiert

## **Raumaufteilung:**

- Vorzimmer
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

## **Sonstiges:**

- Kellerabteil vorhanden
- Innenhof / Radabstellplätze im Hof vorhanden
- Lift vorhanden

## **Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen:**

### *Wohnung:*

- Neue Fenster
- Erneuerung der Elektro- und Sanitäranlagen

- Neue Gasanlage
- Fußbodenheizung mit Brennwertgerät
- Einbauküche
- Neuer Parkettboden und Fliesen

#### *Wohngebäude:*

- Elektroanlage
- SAT-Anlage
- Blitzableitung
- Innenhof
- Dach
- Fassade & Stiegenhaus

#### **Lage & Infrastruktur:**

Die Anbindung ist hervorragend: Die Straßenbahnlinien 6, 11 und D, die U-Bahn-Linie U1 (Station Troststraße) sowie der Wiener Hauptbahnhof sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie diverse Cafés und

Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hier wohnen Sie zentral, modern und komfortabel.

**Hinweis:** Es handelt sich um ein Angebotsverfahren bis zum 20.03.2026.

Ein Sofortkauf ist bei einem passenden Anbot auch vor Ablauf der Frist möglich. Kaufanbote können nach der Besichtigung, spätestens jedoch bis zum 20.03.2026, abgegeben werden.

Der Verkäufer ist nicht zur Annahme verpflichtet.

**Sonstiges:**

Für weitere Informationen steht Ihnen Frau Lydia Litau gerne zur Verfügung:

+43 678 12 83831

office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Vorname, Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap