Gemütliche und ruhige 2-Zimmer Wohnung – optimale Raumaufteilung / Top Infrastruktur / Nähe U-Bahn U1



Wohnküche (Virtual Staging)

Objektnummer: 1801/67

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

1100 Wien, Favoriten

1956 Neuwertig Neubau 60,00 m²

2

C 91,00 kWh / m² * a

C 1,36

238.900,00 €

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.

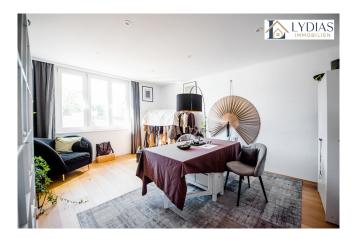
























Objektbeschreibung

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 eine Fußbodenheizung, betrieben von einem Brennwertgerät. Ein eigenes Kellerabteil ist vorhanden. Die Betriebskosten inkl. Rücklage, Lift und Steuern belaufen sich auf rund 270 €.

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

• Neue Fenster

• Erneuerung der Elektro- und Sanitäranlagen

• Wohnküche
Schlafzimmer
Badezimmer mit Dusche
Separates WC
Sonstiges:
Kellerabteil vorhanden
Innenhof / Radabstellplätze im Hof vorhanden
Lift vorhanden
Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen:
Wohnung:

 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 12.12.2025.

Ein Sofortkauf ist bei einem passenden Anbot auch vor Ablauf der Frist möglich. Kaufanbote können nach der Besichtigung, spätestens jedoch bis zum 12.12.2025, 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