

**Traumhafte 3-Zimmer-Wohnung mit Terrasse /
ERSTBEZUG / Nähe U-Bahn U1 / Top Infrastruktur!**



Wohnküche (Virtual Staging)

Objektnummer: 1801/68

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien, Favoriten
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	86,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	348.700,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

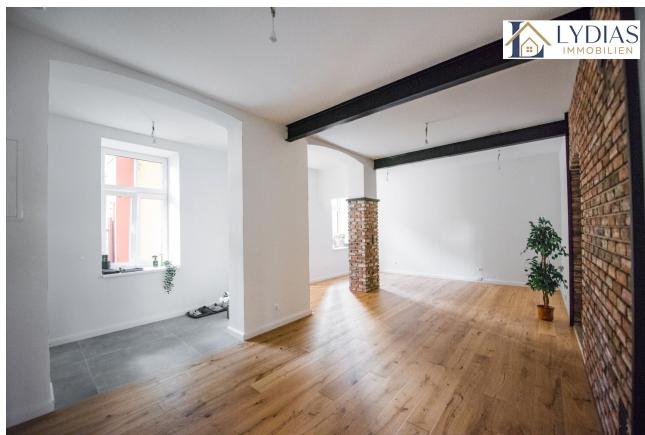
Ihr Ansprechpartner

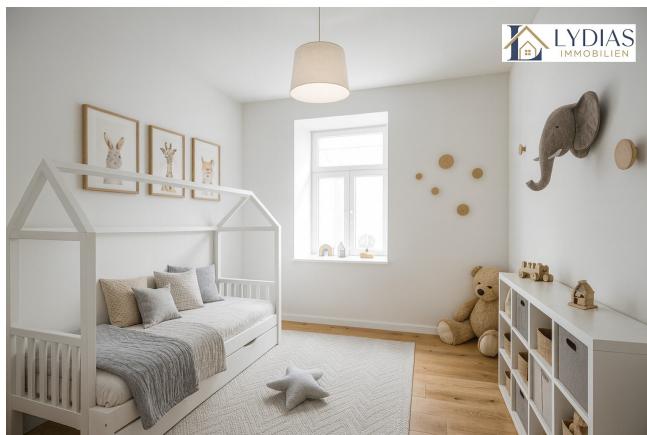
Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

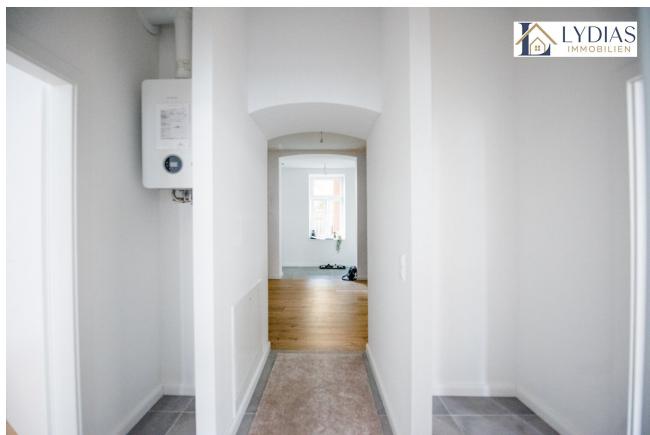
T +43 678 128 38 31

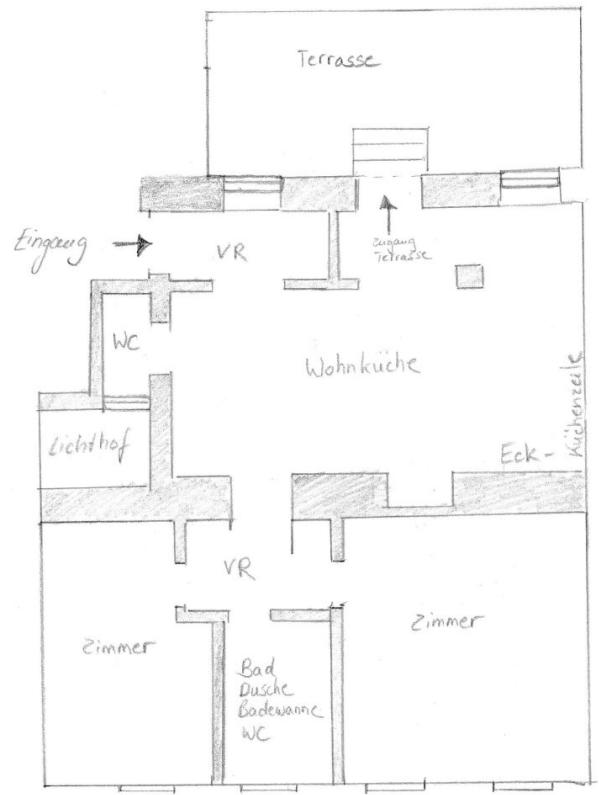
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese traumhafte, kürzlich sanierte 3-Zimmer-Altbauwohnung, die um rund 1900 errichtet wurde. Sie befindet sich im Erdgeschoss und verfügt über eine großzügige Terrasse, die teilweise überdacht ist und mit Wasseranschluss, Beleuchtung sowie Steckdosen ausgestattet wurde.

Die Wohnung überzeugt mit besonderem Charme: In der rund 33 m² Wohnküche setzen originale Klinkerriemchen gemeinsam mit einer stilvollen Holznische einen charaktervollen Akzent und schaffen eine einzigartige Atmosphäre. Die Deckenhöhe von rund 3 Metern sorgt zusätzlich für ein angenehmes Raumgefühl.

Hervorzuheben ist ebenfalls die zentrale Begehbarkeit aller Räume. Die durchdachte Aufteilung vermittelt ein harmonisches und komfortables Wohnambiente. Vom Vorraum aus gelangen Sie in die großzügige Wohnküche, die direkten Zugang zur ca. 21 m² großen Terrasse sowie zu einem WC bietet. Von hier aus führt ein weiterer kleiner Vorraum zu den beiden Zimmern sowie zum modernen Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC.

Geheizt wird mit einer Fußbodenheizung, betrieben von einem Brennwertgerät. Ein Kellerabteil ist vorhanden. Die Betriebskosten inkl. Steuern und Rücklage belaufen sich auf rund 265 €/mtl.

Zur Information: Die Möblierung der Wohnküche und der beiden Zimmer wurde virtuell gestaltet und dient der Veranschaulichung. Die Originalfotos finden Sie ebenfalls im Inserat.

Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Wohnküche mit Zugang zur Terrasse
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC

- Separates WC

Sonstiges:

- Kellerabteil
- Radabstellplatz im Innenhof

Ausstattung & Highlights:

- Hochwertiger Eichenparkettboden in den Wohnräumen
- Fußbodenheizung mit Brennwertgerät
- Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Bad und WC mit stilvollen Fliesen ausgestattet
- Sicherheits- und Brandschutztür

Durchgeführte Sanierungsarbeiten:

Wohnung:

- Neue Fenster

- Erneuerung der Elektro- und Sanitäranlagen
- Neue Gasanlage
- Fußbodenheizung mit Brennwertgerät
- Neuer Parkettboden und Fliesen

Lage & Infrastruktur:

Die Anbindung ist hervorragend: Die U-Bahn-Linie U1 (Station Keplerplatz), Straßenbahnenlinien 1, 18 und O, sowie die Buslinie 14A sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen sowie diverse Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem ist der Waldmüllerpark bequem fußläufig erreichbar. Hier wohnen Sie zentral, modern und komfortabel.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap