

**Traumhafte und geräumige 4-5 Zimmer Wohnung mit
Balkon, zentral begehbar - Nähe U-Bahn U1 / Top
Infrastruktur!**



Wohnzimmer (Virtual Staging)

Objektnummer: 1801/70

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1975
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	126,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 42,63 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,12
Kaufpreis:	447.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

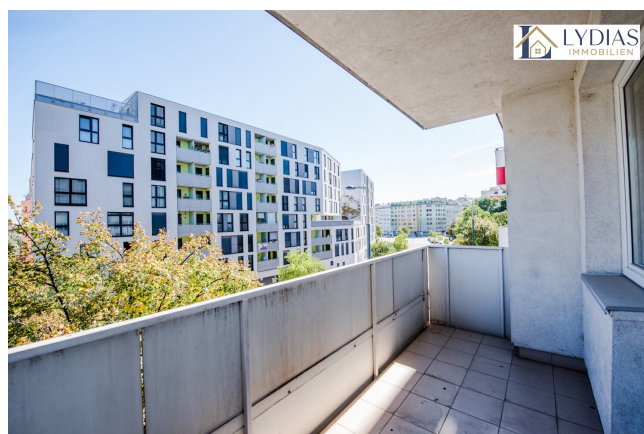
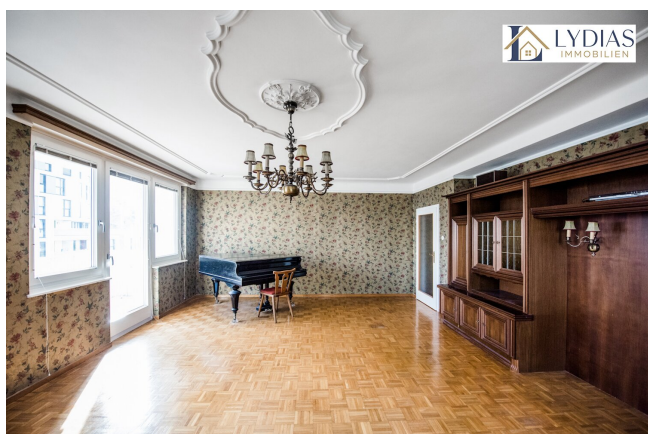
Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

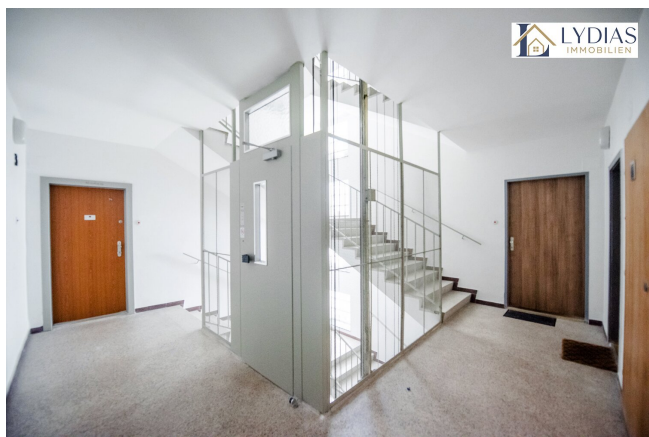
T +43 678 128 38 31

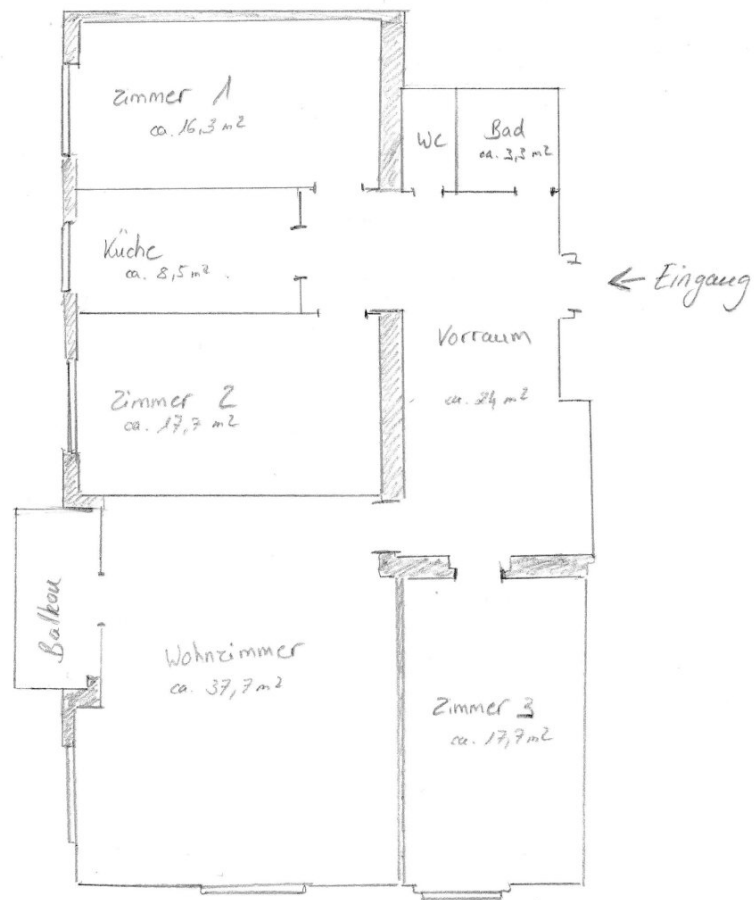
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

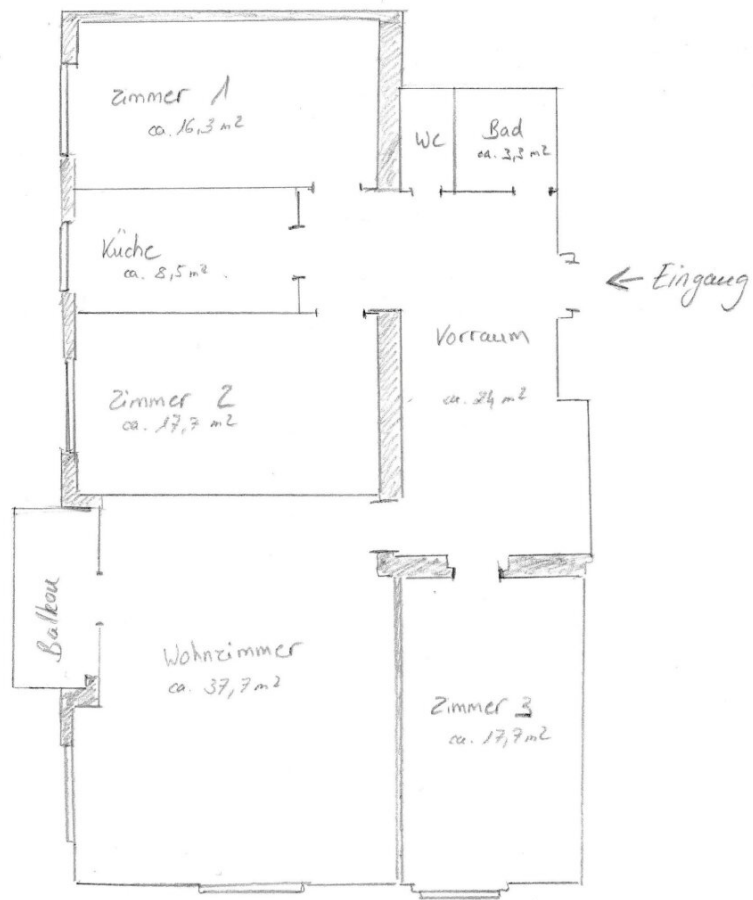












Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese gemütliche 4-5 Zimmer Wohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Baujahr ca. 1975. Die Wohnung besticht durch die optimale Raumaufteilung, die Zimmer sind alle zentral begehbar. Besonders hervorzuheben ist das großzügige Wohnzimmer mit ca. 38 m², das direkten Zugang zum rund 6m² großen Balkon bietet. Hier besteht die Möglichkeit, den Raum zu teilen, um ein 5. Zimmer zu schaffen.

Ergänzend zum Wohnzimmer verfügt die Wohnung über einen geräumigen Vorraum, drei weitere Zimmer, eine separate Küche, ein Badezimmer mit Dusche sowie ein WC.

Ein Wohnkonzept, das Komfort und Großzügigkeit perfekt miteinander verbindet.

Optimal ist auch die Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten, Ärzte sowie vielfältige Freizeitangebote befinden sich in unmittelbarer Nähe. Gleichzeitig liegt die Wohnung in einer begrünten Umgebung – der beliebte Helmut-Zilk-Park ist fußläufig erreichbar und bietet Erholung mitten in der Stadt. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet.

Die Wohnung wird mit Fernwärme beheizt. Die Betriebskosten inkl. BK-Lift und Rücklage betragen rund 275 €/mtl., die Heizkosten inkl. Warmwasser betragen rund 165 €/mtl.

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

Ausstattung & Raumaufteilung:

- Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer (ca. 38 m²) mit Balkonzugang
- Drei weitere Zimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

Zusätzliche Annehmlichkeiten:

- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz
- Lift im Haus

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer ausgezeichnet angebundenen Lage mit erstklassiger Infrastruktur:

Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten und Ärzte befinden sich in naher Umgebung, sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Ansprechend ist auch u. a. der beliebte Helmut-Zilk-Park mit dem großzügigen Motorikpark, dieser ist ebenfalls in nur 5 min. fußläufig erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Buslinie 14A: ca. 3 Gehminuten
- Straßenbahnlinie D: ca. 3 Gehminuten
- U1 Keplerplatz: ca. 7 Gehminuten

Diese Wohnung vereint großzügiges Wohnen, eine ideale Raumaufteilung und eine hervorragende Lage mit perfekter Anbindung. Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den Vorzügen dieser Immobilie – kein Exposé ersetzt den Eindruck vor Ort!

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

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 <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap