

**Ruheoase im Grünen - Gemütliche
3-Zimmer-Gartenwohnung mit Top-Infrastruktur - Nähe
Schwarzenbergpark**



Garten

Objektnummer: 1801/71

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1952
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	70,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 143,40 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

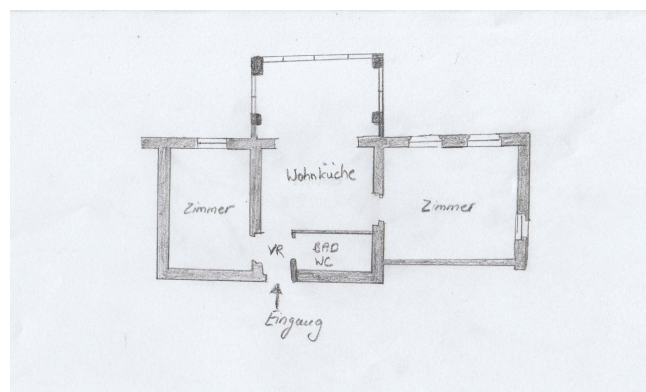
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

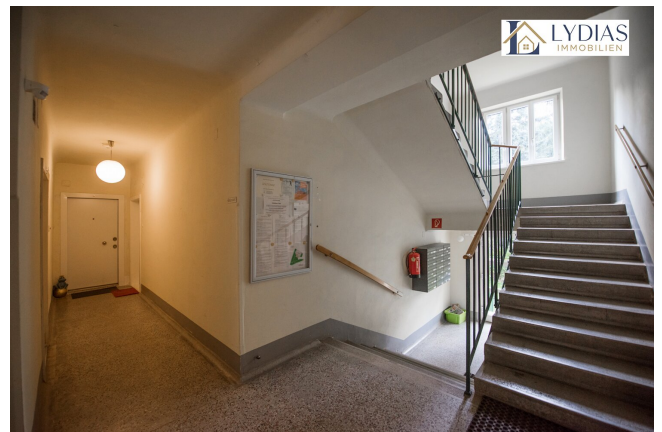












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese ansprechende 3-Zimmer-Wohnung aus dem Jahr 1952 mit einem **ca. 70 m² großen Eigengarten**, der über das Stiegenhaus zugänglich ist. Die Zimmer sind südlich zum Garten hin ausgerichtet und bieten damit eine ruhige Wohnatmosphäre – umgeben von einer grünen Oase. Zusätzlich steht ein großzügiger Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Direkt angrenzend an die Gartenanlagen liegt der beliebte **Schwarzenbergpark**, der zu Spaziergängen, Erholung oder sportlichen Aktivitäten einlädt. Damit genießen Sie Natur und Ruhe – und das mitten in der Stadt.

Die **Küche** wurde vor rund zwei Jahren erneuert, geheizt wird mittels einer **Gasetagenheizung**. Die Betriebskosten wurden angefragt und werden nachgetragen sobald diese vorliegen.

Besonders hervorzuheben ist die **lichtdurchflutete Wohnküche mit Kamin**: Dank großzügiger Glasfronten entsteht ein modernes, freundliches Wohngefühl. Vom Vorraum sind ein weiteres Zimmer, das Badezimmer mit Dusche und WC sowie die Wohnküche direkt begehbar; von dort aus gelangt man in ein zusätzliches Zimmer, welches mit einem Kachelofen ausgestattet ist.

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

Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Wohnküche mit großen Glasfronten
- 2 weitere Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Eigengarten (ca. 70 m², erreichbar über das Stiegenhaus)

Sonstiges

- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

Lage & Infrastruktur

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Die **Buslinie 43A** sowie die **Straßenbahnlinie 43** erreichen Sie in wenigen Gehminuten.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie z. B. ein **SPAR-Markt**, befinden sich ebenfalls nur etwa 8 Gehminuten entfernt.

Der **Schwarzenbergpark** liegt direkt vor der Haustüre und sorgt für hohen Freizeit- und Erholungswert.

Hier wohnen Sie zentral, ruhig und komfortabel – mit idealer Kombination aus Stadtleben und Natur.

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <2.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <3.000m

Bank <3.000m

Post <1.000m

Polizei <3.500m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <1.000m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <3.000m

Autobahnanschluss <6.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap