

## Gemütliche und helle 3-Zimmer-Altbauwohnung mit optimaler Raumaufteilung, Top Infrastruktur!



Wohnzimmer (Virtual Staging)

**Objektnummer: 1801/74**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	73,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 130,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,80
<b>Kaufpreis:</b>	198.800,00 €
<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 steht diese attraktive 3-Zimmer-Altbauwohnung im 2. Stock eines gepflegten Altbauhauses aus ca. 1920. Mit einer Wohnfläche von rund 73 m<sup>2</sup> überzeugt die Wohnung durch ihre optimale Raumaufteilung, angenehme Wohnatmosphäre und hohe Altbaudecke von ca. 3,10 m, die ein großzügiges Raumgefühl vermittelt.

Über den Vorraum gelangen Sie in die modern ausgestattete Küche in stilvollem Weiß-Beige. Daneben befindet sich das kleinere Schlafzimmer, das zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist – ideal als Kinderzimmer, Gästezimmer oder Homeoffice nutzbar.

Über den Vorraum gelangt man weiters in den Flur mit praktische Einbaukästen, wo sich auch das Bad mit Dusche befindet. Dieser führt weiter in das helle und geräumige Wohnzimmer. Von hier aus erreichen Sie das Schlafzimmer, das über einen abgetrennten Ankleidebereich verfügt. Auf Wunsch kann die Trennwand entfernt werden, um einen größeren Raum zu schaffen. Das WC ist separat und ist über den Vorraum zu erreichen.

Die Wohnung entstand aus der Zusammenlegung von zwei ursprünglich getrennten Einheiten. Grundbücherlich sind diese nach wie vor als zwei separate Wohnungen geführt.

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

### **Raumaufteilung:**

-Vorraum

-Küche

-Wohnzimmer

-2 Zimmer

-Bad mit Dusche

-separates WC

Sonstiges:

-kein Lift

## **Zustand & Ausstattung**

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und wurde vor rund 10 Jahren modernisiert:

- Küche, Bad, WC und Boden wurden vor wenigen Jahren erneuert
- Gasetagenheizung sorgt für angenehme Wärme
- Die Küche ist im Kaufpreis enthalten

## **Sonstiges**

Die Betriebskosten werden nachgereicht, sobald diese vorliegen.

Bitte beachten Sie: Die Abbildungen des Wohnzimmers und der Schlafzimmer wurden virtuell gestaltet und dienen der besseren Veranschaulichung. Die Originalfotos sind ebenfalls im Exposé enthalten.

## **Lage und Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einer angenehmen und zentralen Lage mit ausgezeichneter Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Straßenbahnlinien 6,11 - ca. 2 Gehminuten
- U1 Reumannplatz - ca. 5 Gehminuten

In der Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie Parks

(Wielandpark, Puchsbaumpark, Antonspark).

### **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 <1.000m

Krankenhaus <2.500m

#### **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 <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap