

**Wohnen nahe Schloss Belvedere – Gemütliche und helle  
2–3-Zimmer-Wohnung mit perfekter Infrastruktur!  
Unbefristet vermietet**



Zimmer 1

**Objektnummer: 1801/79**  
**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	248.900,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

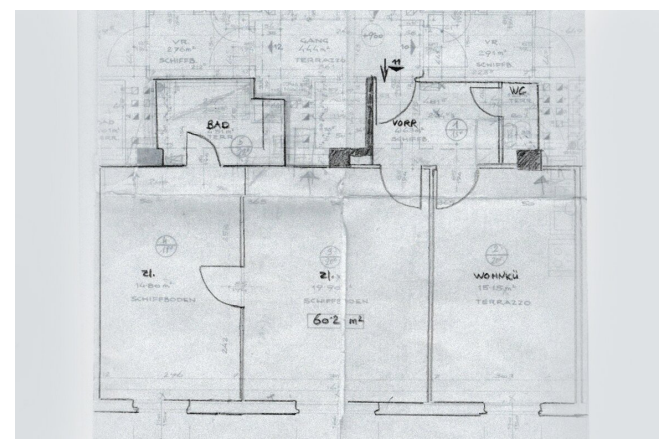
### Lydia Litau

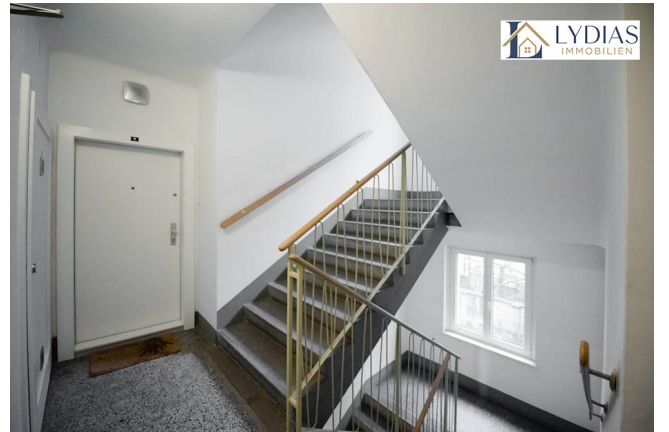
Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

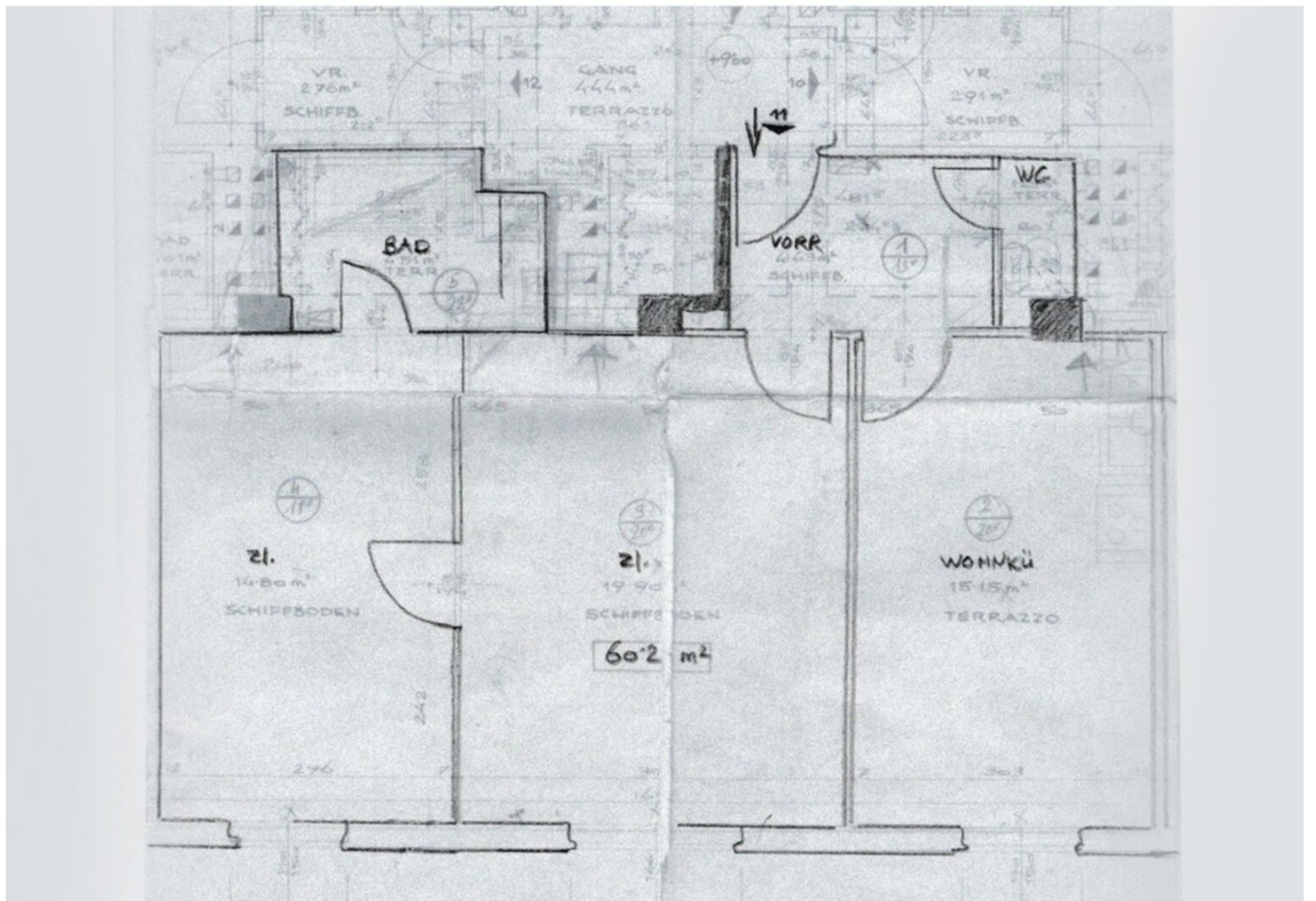
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese attraktive **2-3 Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses aus dem **Baujahr ca. 1960**. Die Wohnung befindet sich in unmittelbarer Nähe des **Schlusses Belvedere** und überzeugt durch eine **hervorragende Infrastruktur** sowie eine sehr gute Verkehrsanbindung. Die Wohnung ist aktuell unbefristet vermietet.

Mit einer **Wohnfläche von rund 60 m<sup>2</sup>** besticht die Wohnung durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Über den Vorraum gelangen Sie in die **separat angelegte Küche**, die aufgrund ihrer Größe ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich bietet, ebenso wie in das **separate WC** und das **einladende Wohnzimmer**. Vom Wohnzimmer aus erreichen Sie das **Schlafzimmer mit angeschlossenem Badezimmer**, das mit einer Badewanne ausgestattet ist. Es besteht die Möglichkeit, die Küche als Wohnküche zu nutzen, wodurch zwei Zimmer zur Verfügung stehen würden.

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Separate Küche/Wohnküche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Bad mit Badewanne
- Separates WC

### Sonstiges:

- Lift

- Kellerabteil

Die **monatlichen Betriebskosten** betragen ca. **€ 298,- inklusive Steuern und Rücklage**. Die Beheizung erfolgt mittels **Gas-Speicher-Ofen**, zusätzlich wurde im Badezimmer eine **separate Heizung** installiert. Das Haus befindet sich in einem **ordentlichen, modernisierten Zustand** und wurde kürzlich thermisch saniert.

#### Lage:

Die Wohnung liegt in einer **zentralen und zugleich angenehmen Wohngegend**. Die Nähe zur **Kreuzung Rennweg/Fasangasse** gewährleistet eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Der **Schnellbahnanschluss am Rennweg** sowie mehrere Straßenbahn- und Buslinien ermöglichen eine rasche und komfortable Verbindung in die Wiener Innenstadt und andere Stadtteile. Einkaufsmöglichkeiten, Grünflächen und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und unterstreichen die Attraktivität dieser Lage.

Die **Straßenbahnlinien 1, O, 71 und D** sind in etwa **6 Gehminuten** erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten wie **Penny (ca. 2 Gehminuten)**, **Hofer (ca. 5 Gehminuten)**, **Billa (ca. 6 Gehminuten)** und **Spar (ca. 8 Gehminuten)** befinden sich in der Nähe.

**Restaurants und Cafés** sowie Naherholungsgebiete wie der **Belvedere-Schlossgarten**, der **Botanische Garten der Universität Wien** und der **Schweizergarten** befinden sich ebenfalls in naher Umgebung.

#### Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Gemeinsam definieren wir alle entscheidenden Schritte und entwickeln – perfekt abgestimmt auf Ihre Wünsche und die Zielgruppe Ihrer Immobilie – ein maßgeschneidertes Vermarktungskonzept. Dank langjähriger Erfahrung, einem starken Netzwerk und einer großen

Datenbank geprüfter Kaufinteressenten sichern wir eine professionelle und erfolgreiche Abwicklung.

## **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, Nachname, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) bearbeitet werden.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap