

**Stilvolle und ruhige 2-Zimmer Wohnung, optimale  
Raumaufteilung, Top Infrastruktur / U3-Station -  
Hütteldorfer Straße**



Wohnzimmer (Virtual Staging)

**Objektnummer: 1801/84**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	36,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	161,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 2,24
<b>Kaufpreis:</b>	189.800,00 €
<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.

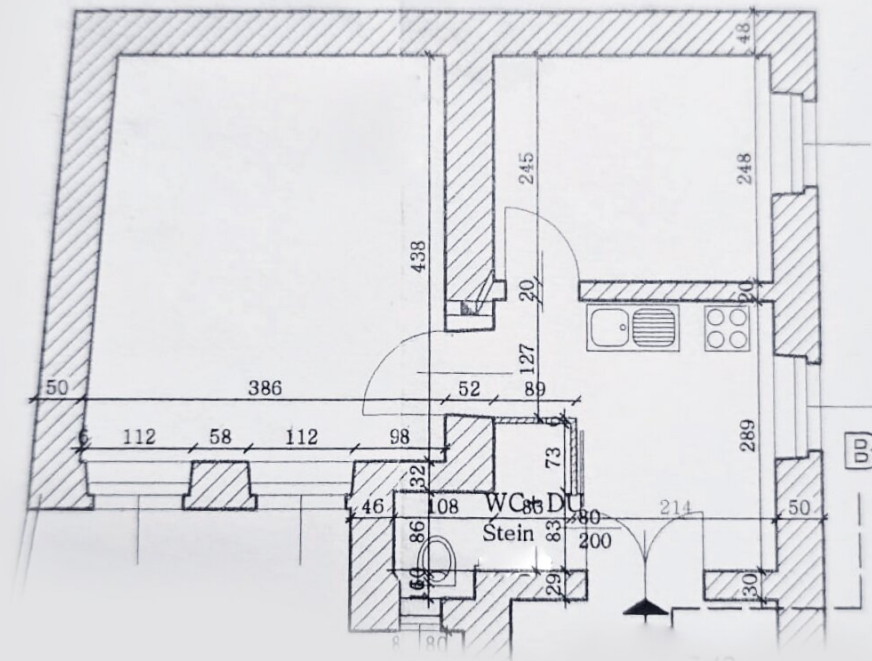












## Objektbeschreibung

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Stock eines stilvollen Altbaus aus dem Jahr 1905** und überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** sowie den klassischen Wiener Altbaucharakter. Die Wohnung ist **zum Innenhof** des Wohnhauses **ausgerichtet** und bietet dadurch eine **ruhige Wohnatmosphäre**. Ein **Lift** ist im Haus vorhanden und sorgt für zusätzlichen Komfort.

**Zur Information:** Die Abbildung des Wohnzimmers und des Schlafzimmers wurde virtuell gestaltet und dient der Veranschaulichung. Die Originalfotos befinden sich ebenfalls im Inserat.

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Badezimmer mit Dusche und WC

### Ausstattung & Details

- Laminatboden in den Wohnräumen
- Fliesen im Badezimmer
- Gasetagenheizung
- Lift im Haus



## Lage

Die Umgebung überzeugt durch eine **starke lokale Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés, Restaurants, sowie eine **sehr gute Anbindung an Bus, Straßenbahn, S-Bahn und U-Bahn** – ideal für urbanes Wohnen mit komfortabler Erreichbarkeit.

## Öffentliche Verkehrsmittel

- **U-Bahn:**

**U3 – Station Hütteldorfer Straße** (rasche Verbindung in die Innenstadt)

- **Straßenbahn:**

**Linie 49** (Richtung Ring / Volkstheater)

- **Bus:**

**10A** (Querverbindung u. a. Heiligenstadt – Hütteldorf)

**51A** (Hütteldorf – Baumgarten)

## Weitere Informationen

Die **Betriebskosten** sowie der **Grundrissplan** wurden bereits angefragt und werden nach Erhalt ergänzt.

**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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap