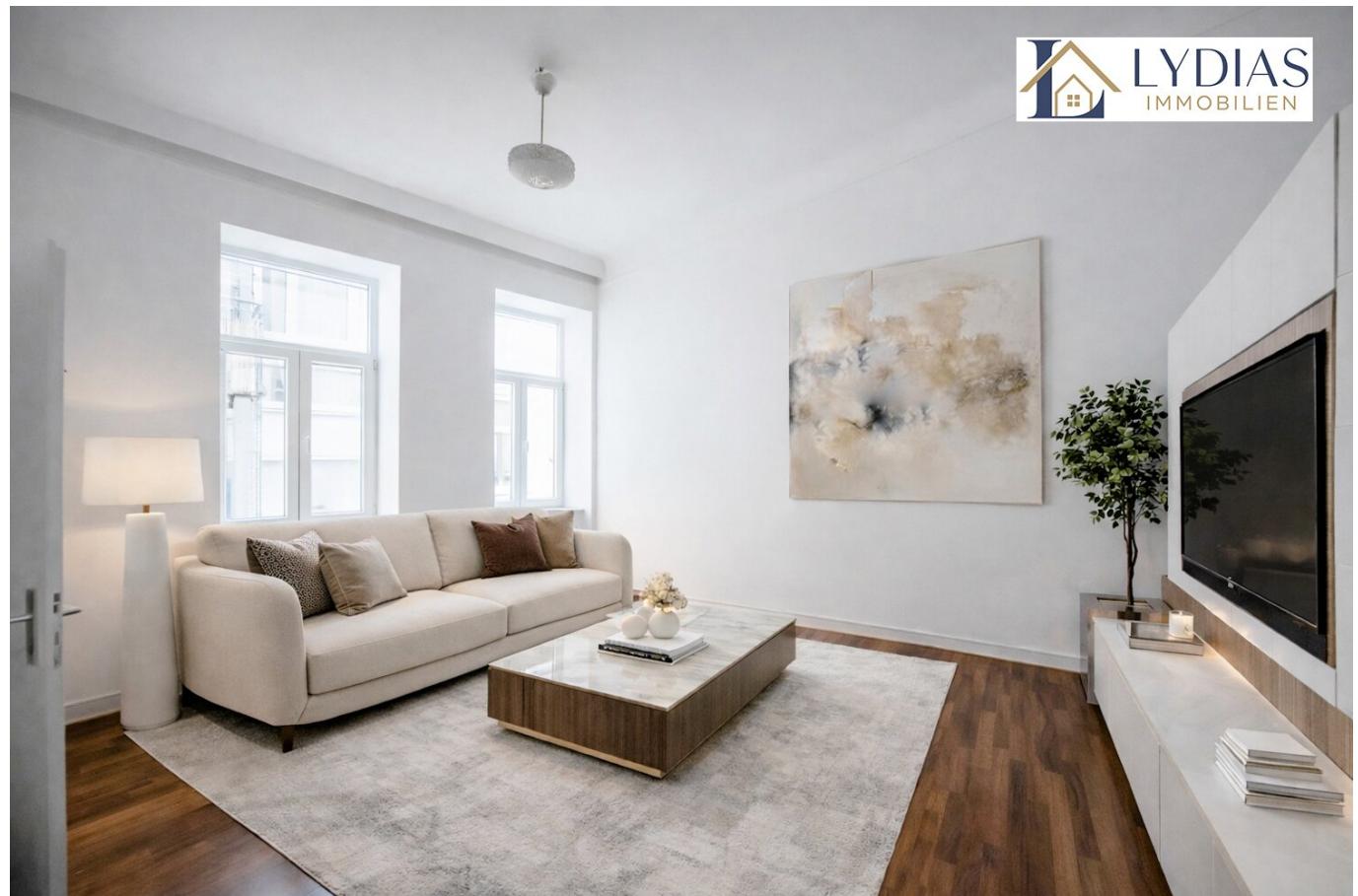


**Stilvolle und ruhige 2-Zimmer Wohnung, optimale
Raumaufteilung, Top Infrastruktur / U3-Station -
Hütteldorfer Straße**



Wohnzimmer (Virtual Staging)

Objektnummer: 1801/84

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

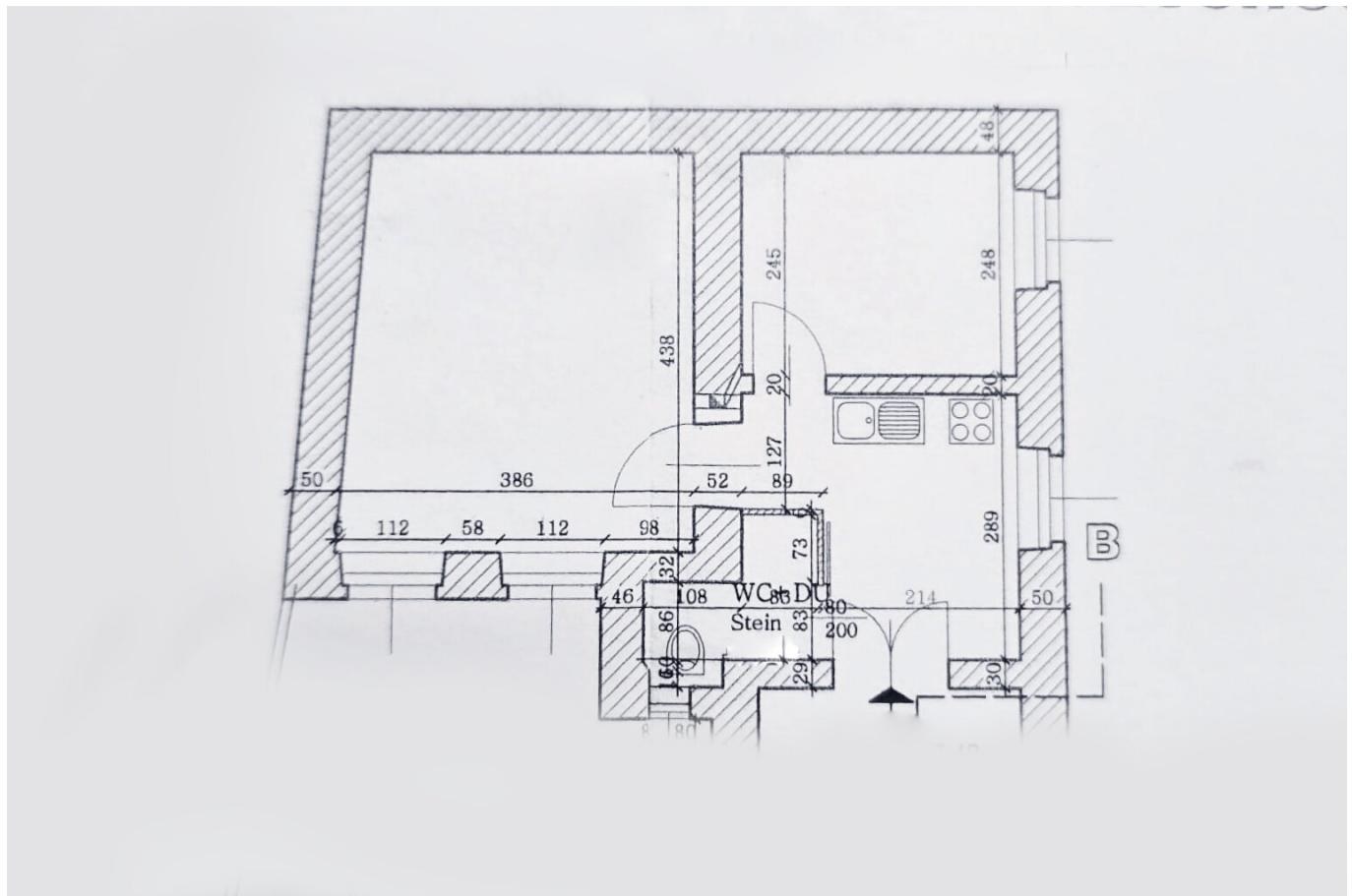
Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

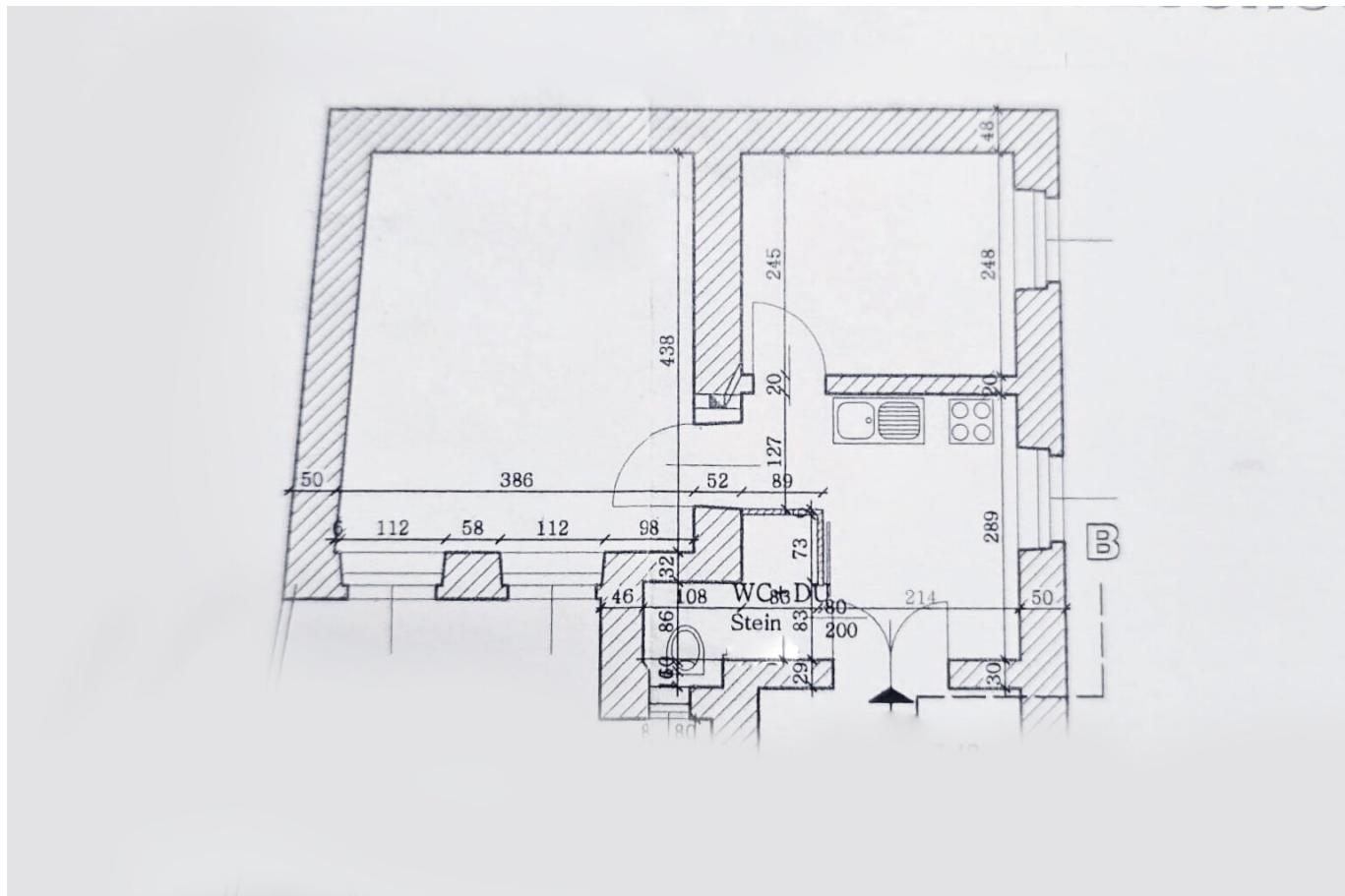
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Stock eines stilvollen Altbau aus dem Jahr 1905** und überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** sowie den klassischen Wiener Albaucharakter. 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