

**Stilvolle und ruhige 1-Zimmer Wohnung mit Balkon,
ausgerichtet zum Innenhof, Top Infrastruktur!**



Balkon

Objektnummer: 1801/87

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	34,00 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	178.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

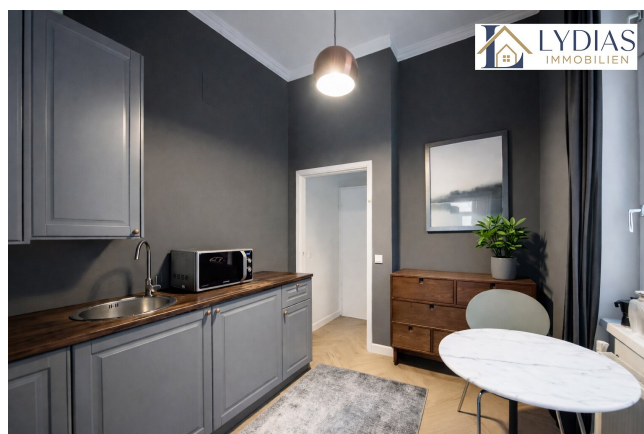
Ihr Ansprechpartner

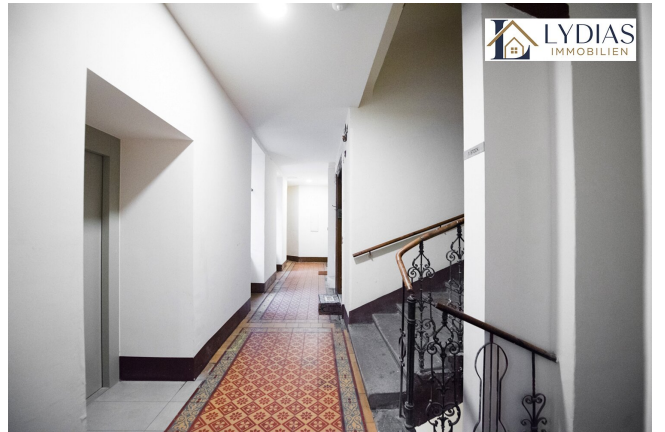
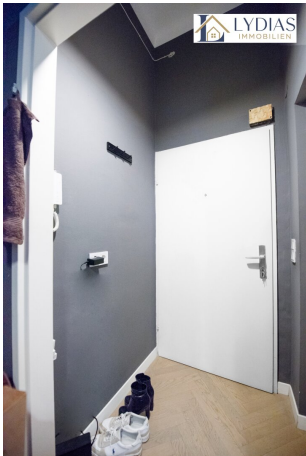
Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

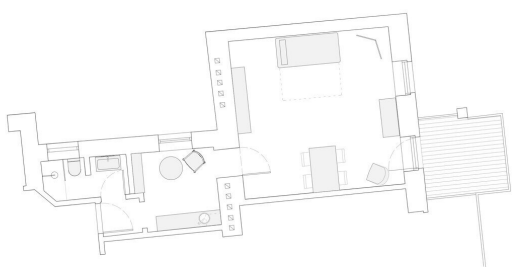
T +43 678 128 38 31

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









Objektbeschreibung

Diese traumhafte 1-Zimmer-Altbauwohnung im 20. Wiener Gemeindebezirk vereint klassischen Altbauflair mit zeitgemäßem Wohnkomfort. Sie befindet sich im 1. Liftstock eines gepflegten Hauses und besticht durch ihre ruhige Lage zum Innenhof, sowie den traumhaften Balkon. Zudem sorgt die ca. 3,3 m hohe Raumhöhe für ein offenes und angenehmes Wohngefühl.

Das großzügige Zimmer mit direktem Zugang zum Balkon bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Die Wohnung wurde im Jahr 2017 umfassend saniert: Das Badezimmer und die Küche wurden erneuert, ein hochwertige Vollholz-Stabparkettböden wurde verlegt. Im Zuge des bereits abgeschlossenen Dachbodenausbaus wurde der Balkon errichtet.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Geräumiges Zimmer mit Balkon
- Kochnische
- Bad mit Dusche und WC

Ein Lift ist vorhanden, ebenso praktische Radabstellmöglichkeiten im Innenhof. Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf rund **€ 105,-**inklusive Rücklage und Steuern.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer attraktiven Wohngegend von **Wien** und bietet eine hervorragende Infrastruktur. Zahlreiche Nahversorger, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und

Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet:

- U-Bahn-Station **Jägerstraße** (U6) – ca. 7 Gehminuten
- U-Bahn-Station **Friedensbrücke** (U4) – ca. 10 Gehminuten
- Diverse Straßenbahn- und Buslinien in fußläufiger Distanz
- Gute Erreichbarkeit des Franz-Josefs-Bahnhofs und des Handelskai

Für Erholung und Freizeit bieten der nahegelegene **Augarten** sowie der **Donaukanal** ideale Möglichkeiten für Spaziergänge, Sport und Entspannung im Grünen.

Fazit

Diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus zentrumsnaher Lage, ruhigem Wohnen, ausgezeichneter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität. Ideal für alle, die den besonderen Charakter eines sanierten Altbaus mit Balkon in gefragter Lage zu schätzen wissen.

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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap