

**Traumhafte 2-Zimmer Wohnung, sehr gepflegt, Nähe
U3-Station, Top Infrastruktur!**



Wohnküche

Objektnummer: 1801/88

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,51
Kaufpreis:	219.800,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

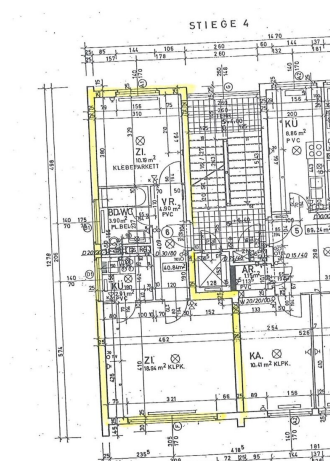
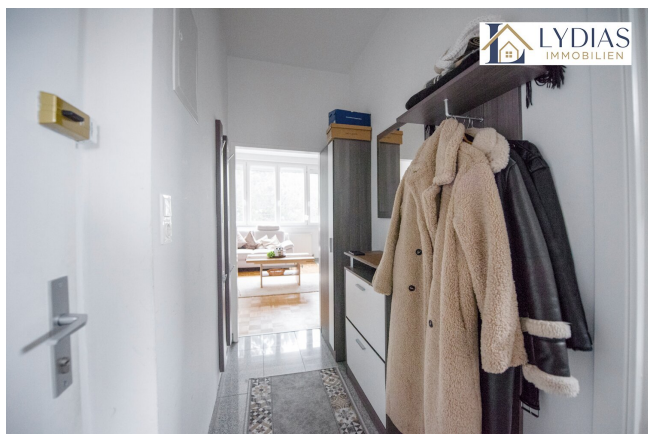
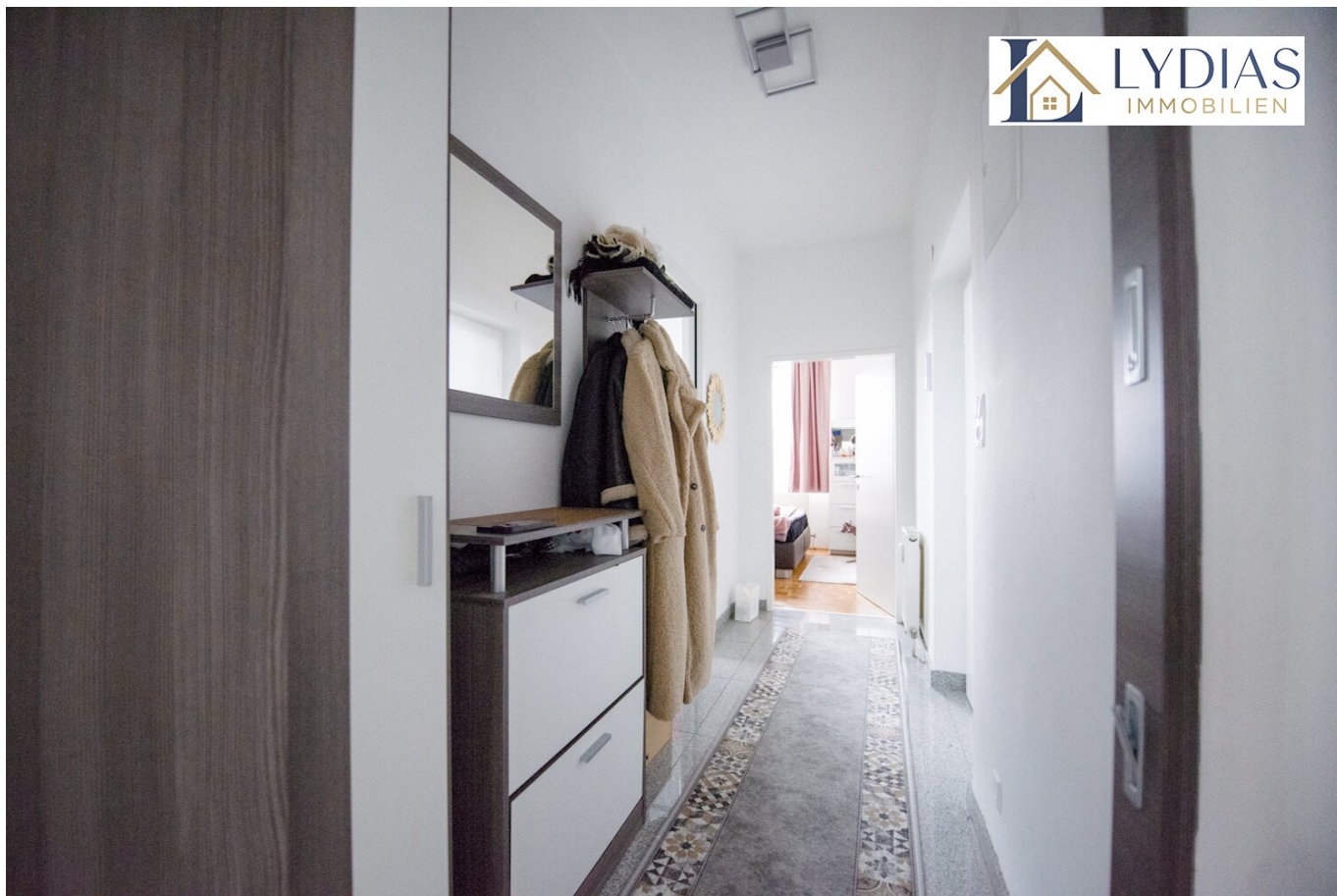
Lydia Litau

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 **helle** und **sehr gepflegte Wohnung** befindet sich in einem **Wohnhaus aus ca. 1970** und liegt im **2. Liftstock**. Die Wohnung überzeugt durch ihre **optimale Raumaufteilung**, helle Räume und ein **angenehmes Wohnambiente**. Besonders hervorzuheben ist das **süd-westlich ausgerichtete Wohnzimmer mit Blick ins Grüne**, das für viel Tageslicht und eine ruhige Atmosphäre sorgt. In **allen Zimmern** wurden **Rollläden** angebracht.

Die Wohnung wurde **rund 2020 umfassend saniert**, die **Küche 2025 erneuert**. Zusätzlich sind **Rollläden in allen Zimmern** angebracht. Auch das Gebäude selbst wurde **2023 umfassend saniert** und präsentiert sich mit **neuer Fassade und zeitgemäßer Wärmedämmung**.

Die Übernahme der bestehenden Möblierung kann optional gegen einen Aufpreis übernommen werden.

Die hochwertige Markenküche mit Siemens-Geräten wurde 2025 erneuert und wird gegen eine Ablöse von **EUR 5.000** mitverkauft.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnküche mit Zugang zum Abstellraum
- Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC

Sonstiges

- Kellerabteil ca. 6 m²
- Lift vorhanden

- **Fahrradraum & gemeinschaftliche Waschküche**
- **PKW-Stellplatz vor dem Haus** separat anmietbar (ca. € 90/Monat)

Die Betriebskosten belaufen sich auf rund **€ 150 monatlich** (inkl. Lift, Steuern und Reparaturrücklage).

Lage

Die Wohnung liegt in **Penzing**, einem beliebten Wohnbezirk im Westen Wiens, der urbanes Leben mit angenehmen Wohnumfeld verbindet. Zahlreiche **Nahversorger, Cafés, Apotheken und Schulen** befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Die **öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet**: Die **U3 Kendlerstraße** ist in wenigen Minuten erreichbar und bietet eine **rasche Verbindung zum Westbahnhof und in die Innenstadt**. Ergänzt wird das Angebot durch mehrere Bus- und Straßenbahnlinien.

Fazit

Eine **helle, modernisierte Wohnung** in bester Lage mit **Top-Infrastruktur**, sehr guter öffentlicher Anbindung und einem sanierten Gebäude.

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap