Gemütliche und kürzlich sanierte 2-Zimmer-Wohnung, mit Ausblick ins Grüne - Top Lage / Nähe Station U3



Objektnummer: 1801/90

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	5,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	197.000,00 €

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.











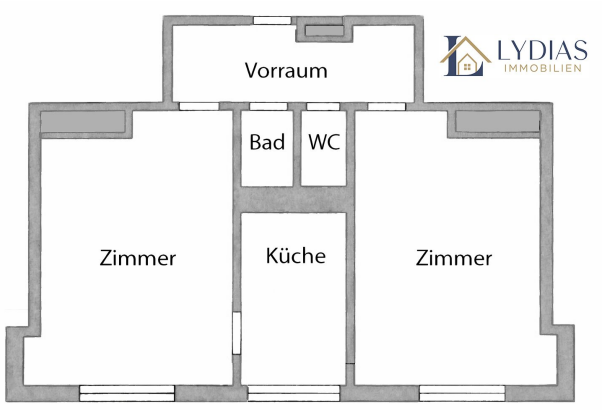


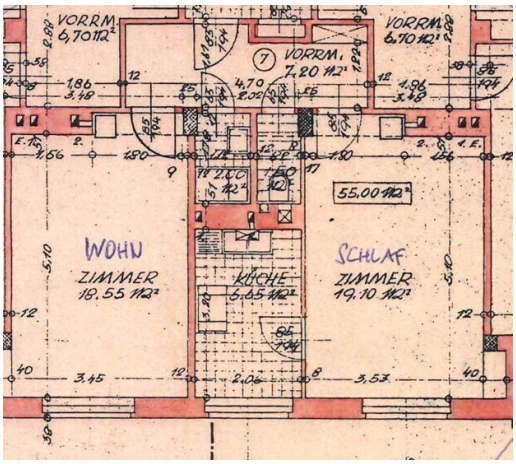




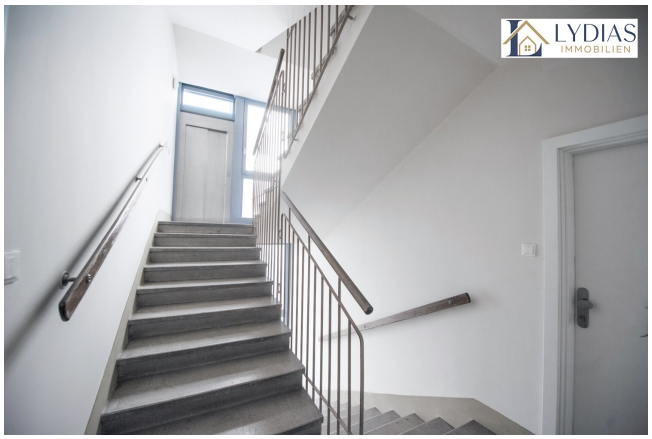





Vorraum
Bad
WC
Zimmer
Küche
Zimmer


VORRM.
6,70 m²
VORRM.
7,20 m²
55,00 m²
WOHN
ZIMMER
19,55 m²
KÜCHE
SCHLAF
ZIMMER
19,10 m²







Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese gemütliche, lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung und separater Küche, die sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Baujahr ca. 1953 befindet. Die Wohnanlage präsentiert sich in einem sehr guten Zustand und überzeugt durch weitläufige Grünflächen sowie einen gewachsenen Baumbestand, die ein naturnahes Wohnambiente schaffen.

Auch die Wohnung selbst wurde kürzlich umfassend saniert und befindet sich in einem gepflegten Zustand. Die Zimmer sind zentral begehbar und südlich ausgerichtet, wodurch ein besonders helles und freundliches Wohngefühl entsteht. Vom Wohnzimmer aus gelangt man direkt in die Küche – eine praktische und zugleich wohnliche Verbindung der Räume.

Die Wohnung wurde frisch ausgemalt und mit modernem Laminatboden ausgestattet. Das Badezimmer sowie das separate WC wurden inklusive Sanitäranlagen und Fliesen vollständig erneuert und präsentieren sich zeitgemäß und hochwertig.

Die nur zwei Gehminuten entfernte U-Bahn-Station U3-Zippererstraße sorgt für eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung. Aufgrund der attraktiven Lage und der vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer und Wohngemeinschaften als auch für Anleger.

Wohnungsdetails & Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Küche
- Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche

- Separates WC

Ausstattung & Besonderheiten

- Kellerabteil mit ca. 5 m²
- Gemeinschaftsküche im Haus
- Lift (hält im Halbstock)
- Gepflegte Wohnanlage mit Grünflächen

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

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf ca. **€ 150,– zzgl. Rücklage von ca. € 73,–**.

Die Beheizung erfolgt grundsätzlich über Infrarotheizung (Elektropaneele sind noch zu besorgen). Alternativ besteht die Möglichkeit einer Gasheizung – der Gasanschluss ist vorhanden.

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in einer hervorragend angebundenen Lage mit optimaler Infrastruktur:

- U3 Zippererstraße – ca. 2 Gehminuten
- U3 Enkplatz – ca. 5 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 11, 71 und D – wenige Gehminuten

Die Umgebung bietet zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, darunter Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und Restaurants. Die ausgezeichnete Anbindung an Bus, Straßenbahn und U-Bahn ermöglicht eine flexible Erreichbarkeit der einzelnen Stadtteile – ideal für urbanes Wohnen.

Besonders attraktiv ist zudem die fußläufige Nähe zum Herderpark, der zu Spaziergängen und Erholung im Grünen einlädt.

Fazit:

Eine ideal geschnittene, helle 2-Zimmer-Wohnung in sehr gepflegtem Zustand mit ausgezeichneter Verkehrsanbindung und hoher Lebensqualität.

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.

Kontakt

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 <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap