

**Traumhafte und sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit
Balkon u. Loggia in ruhiger, zentraler Lage - Top
Infrastruktur!**



Objektnummer: 1801/93

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	1961
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,07
Kaufpreis:	428.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

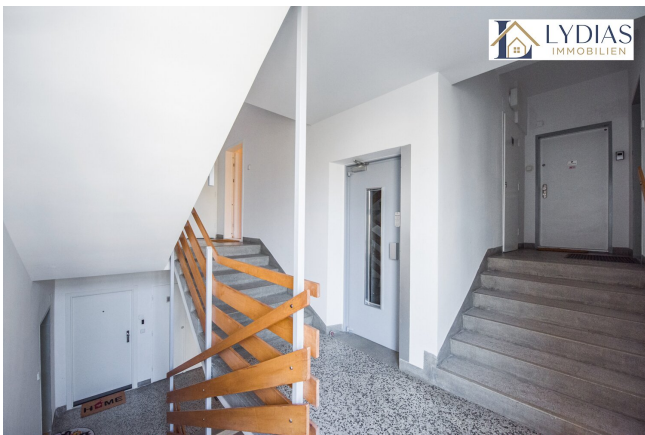
Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

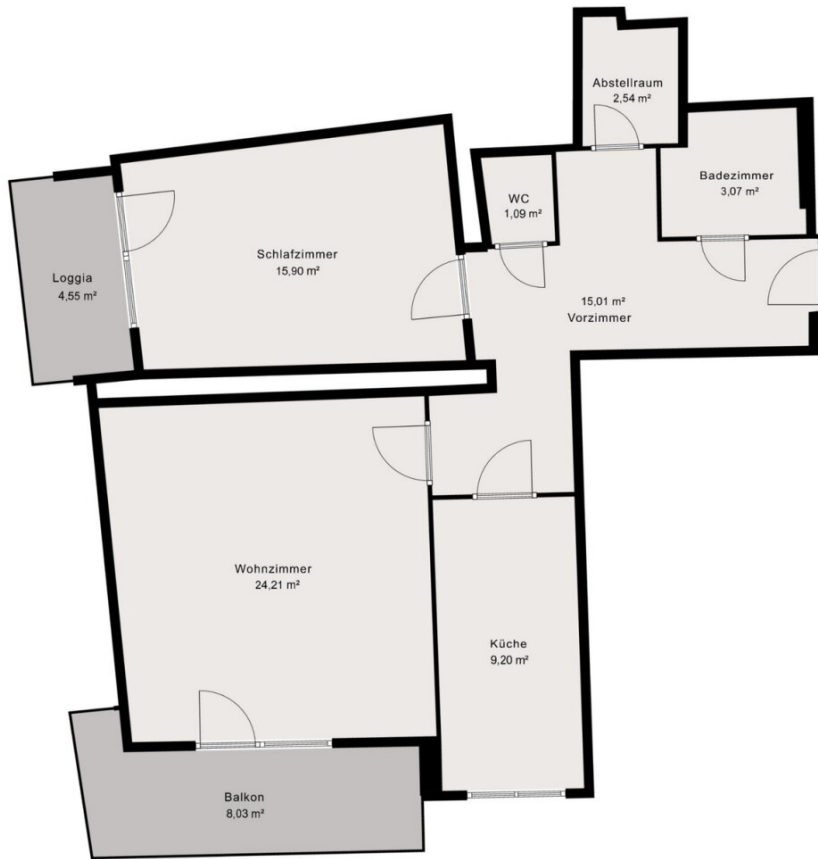
T +43 678 128 38 31

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









Objektbeschreibung

Diese **sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **4. Liftstock** eines laufend instand gehaltenen Wohnhauses aus dem Jahr 1961. Die **kürzlich sanierte Fassade** unterstreicht den guten Gesamtzustand der Liegenschaft.

Besonders hervorzuheben ist die **durchdachte, zentral begehbare Raumaufteilung**, die ein angenehmes Wohngefühl schafft. Das **helle Wohnzimmer mit Südausrichtung** bietet direkten Zugang zum großzügigen **Balkon (ca. 8 m²)** – ideal für sonnige Stunden. Das **ruhig gelegene Schlafzimmer** ist nach Westen orientiert und verfügt über eine **eigene Loggia (ca. 4,6 m²)** – perfekt für entspannte Abendstunden.

Die **separate Küche** ist mit einer modernen Einbauküche (2011) samt **hochwertigen Miele-Elektrogeräten** ausgestattet und bereits im Kaufpreis enthalten.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnzimmer mit Zugang zum **Südbalkon (ca. 8 m²)**
- Schlafzimmer mit Zugang zur **Westloggia (ca. 4,6 m²)**
- Separate Küche
- Abstellraum - **inkl. fix verbautem Tresor - Sicherheitsklasse EN1**
- Badezimmer mit Badewanne & Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

Top-Highlights

- Sonniger Balkon (ca. 8 m², Südausrichtung) & Loggia (ca. 4,6 m², Westausrichtung)
- Optimale, zentral begehbare Raumaufteilung
- Ruhige Wohnlage bei gleichzeitig zentraler Umgebung
- 4. Liftstock – komfortabel erreichbar

Zustand & Gebäude

- Sehr gepflegtes Wohnhaus (Baujahr 1961)
- Kürzlich sanierte Fassade
- Erneuerte Fenster und Fenstertüren 3-fach verglast (2011)

Ausstattung & Komfort

- Moderne Küche (2011) mit hochwertigen Miele-Geräten inkludiert
- Smart-Home-System (Alexa) für Licht, Klima & Heizung (bei Bedarf jederzeit wieder klassisch per Schalter oder Fernbedienung bedienbar)
- Klimaanlage 2016 verbaut und regelmäßig gewartet
- Hochwertige Parkettböden

- Innenrollos

Monatliche Kosten

- Betriebskosten (inkl. Lift & Steuern): ca. € 195 / Monat
- Sanierungsdarlehen (Fassade): ca. € 167 / Monat (Restlaufzeit ca. 10 Jahre)

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt durch eine **zentrale und gleichzeitig ruhige Lage** mit ausgezeichneter Infrastruktur.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- Straßenbahnlinien **1, 18 & 62** – ca. 5 Gehminuten
- **Badner Bahn** - ca. 5 Gehminuten
- Buslinie **13A** – ca. 7 Gehminuten
- **U1 Südtiroler Platz** – ca. 10 Gehminuten
- **Hauptbahnhof Wien** – ca. 13 Gehminuten
- **Matzleinsdorfer Platz (S-Bahn)** – ca. 15 Gehminuten

Nahversorgung

- Supermärkte, Apotheken & Drogerien in unmittelbarer Nähe
- Vielfältige Gastronomie & Cafés fußläufig erreichbar
- Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen im Umfeld

Freizeit & Erholung

Der Alois-Drasche-Park und der Waldmüllerpark sind bequem fußläufig erreichbar und bieten attraktive Grünflächen. Ideal für Erholung, Spaziergänge und entspannte Freizeit im Freien.

Fazit

Eine **ideal geschnittene, modern ausgestattete Wohnung** mit **zwei Freiflächen**, **Smart-Home-Komfort** (bei Bedarf jederzeit wieder klassisch per Schalter oder Fernbedienung bedienbar) und **ausgezeichneter Verkehrsanbindung**. Perfekt für Eigennutzer oder Anleger, die Wert auf **Lage, Qualität und Wohnkomfort** legen.

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap