

**Traumhafte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit Loggia zum
Innenhof, sehr gepflegt, Top-Anbindung /
Kurzzeitvermietung evtl. möglich**



Zimmer

Objektnummer: 1801/96

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	1925
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 99,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	328.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

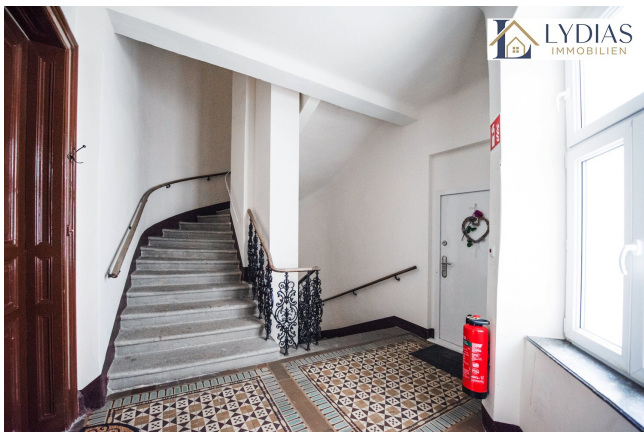
T +43 678 128 38 31

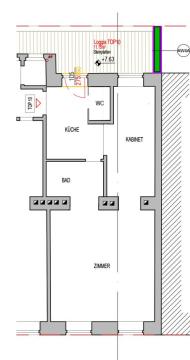
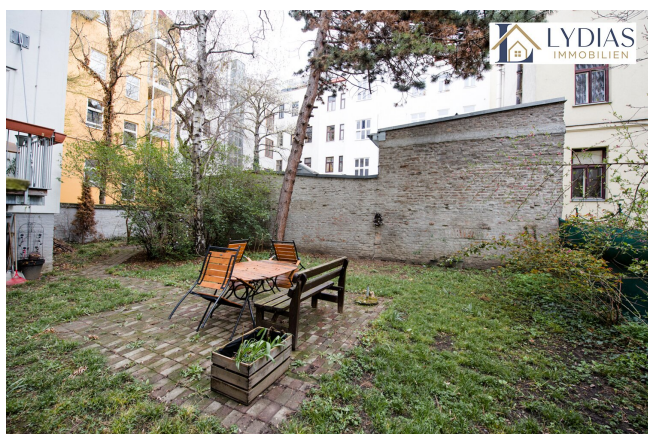
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

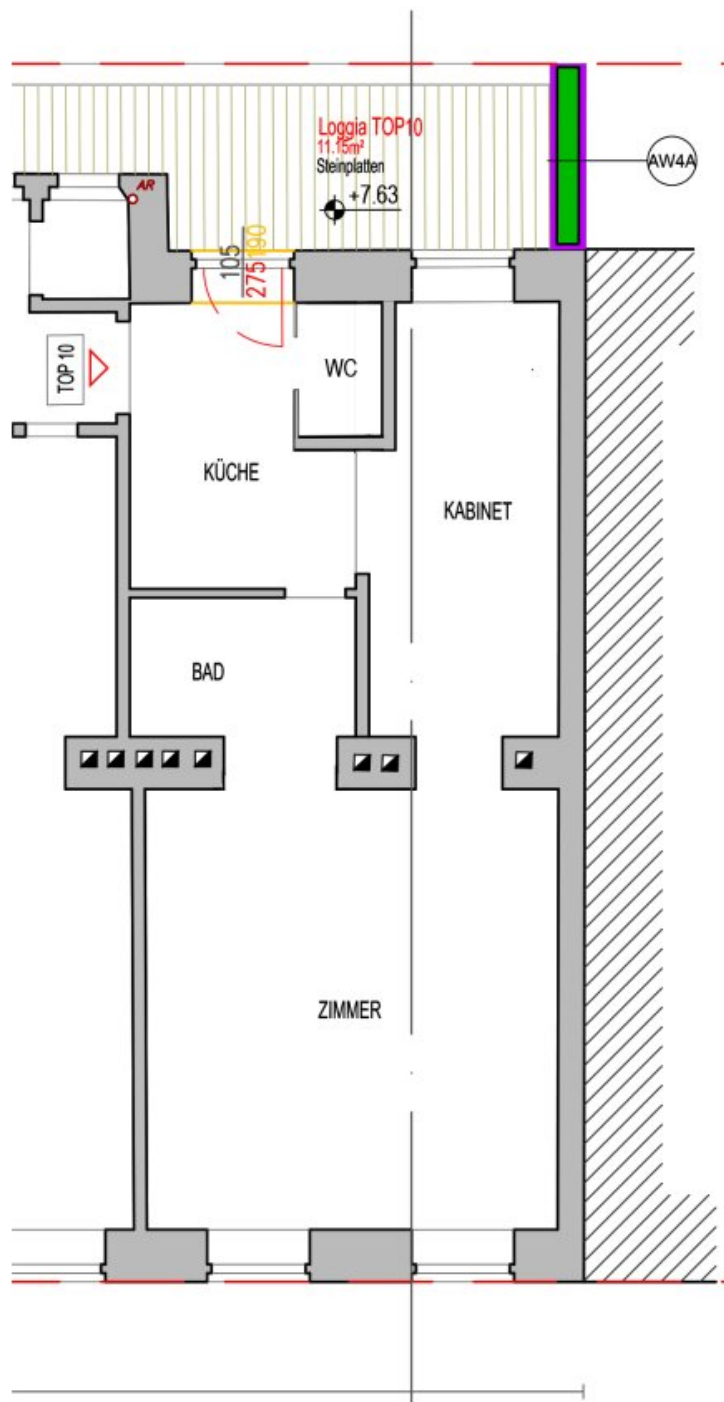












Objektbeschreibung

Diese gemütliche und helle 2-Zimmer-Wohnung im begehrten 9. Wiener Gemeindebezirk befindet sich im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses (ca. 1925) und überzeugt durch ihre hervorragende Lage. Das Kabinett und die Küche mit direktem Zugang zur attraktiven Loggia sind zum Innenhof ausgerichtet und somit ruhig gelegen. Die Loggia bietet zudem einen angenehmen Blick in den begrünten Innenhof. Das geräumige Zimmer ist zur Straße ausgerichtet. Die Fläche inklusive Loggia beträgt ca. 57 m² (Wohnung ca. 46,45 m² und Loggia ca. 11 m²).

Die Wohnung ist bis zum 28.02.2027 befristet vermietet und bietet Eigennutzern eine klare, planbare Perspektive sowie Anlegern eine sofortige Investitionsmöglichkeit.

Es besteht möglicherweise die Option, die Wohnung für eine Kurzzeitvermietung zu nutzen. Bei Interesse würde die Eigentümerin die Zustimmung aller Miteigentümer einholen.

Der Dachausbau hat bereits im Jahr 2020 stattgefunden. In dessen Zuge wurde auch die Loggia errichtet. Zudem wurde die Fassade saniert sowie die Steigleitungen erneuert.

Die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Zustand. Das Bad wurde kürzlich saniert, und in der Küche wurden neue Böden verlegt. Die Wasserleitungen wurden ebenfalls erneuert.

Die Betriebskosten inkl. Steuern und Rep.-Rücklage betragen je Monat ca. 184 €.

Beheizt wird die Wohnung mittels Elektroheizung. Ein Anschluss für eine Gasetagenheizung ist zudem vorhanden. Der Kochherd wird mit Gas betrieben.

Hervorzuheben ist die zentrale Lage nahe der Volksoper, Universitäten und der Innenstadt. Zudem besteht eine schnelle und angenehme Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche mit Zugang zur Loggia ca. 11 m²
- Zimmer
- Kabinett

- Badezimmer
- separates WC

Sonstiges:

- Lift vorhanden
- Kellerabteil
- Radabstellmöglichkeiten Innenhof

Lage:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im 9. Bezirk Alsergrund nahe Volksoper und Währinger Park. Zahlreiche Restaurants, Cafés, Universitäten und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U6 Währinger Straße
- Straßenbahn 37, 38, 40, 41, 42
- Buslinien 35A, 37A, 40A

Insgesamt bietet die Lage eine ideale Kombination aus angenehmem Wohnen und gleichzeitig hervorragender Anbindung sowie umfassender Infrastruktur.

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 <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap