ERSTBEZUG – Traumhafte und helle 4-Zimmer Wohnung mit Balkon ca. 12m² zum Innenhof - zentral begehbar - Top Infrastruktur!



Balkon (Süden)

Objektnummer: 1801/98

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1976
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	133,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,91
Kaufpreis:	688.000,00 €

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.











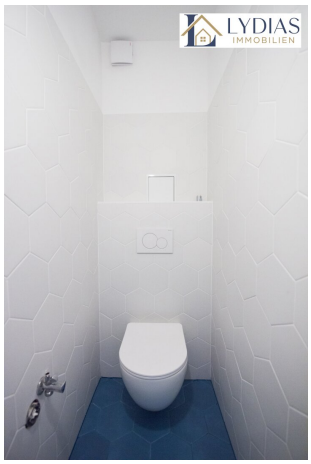


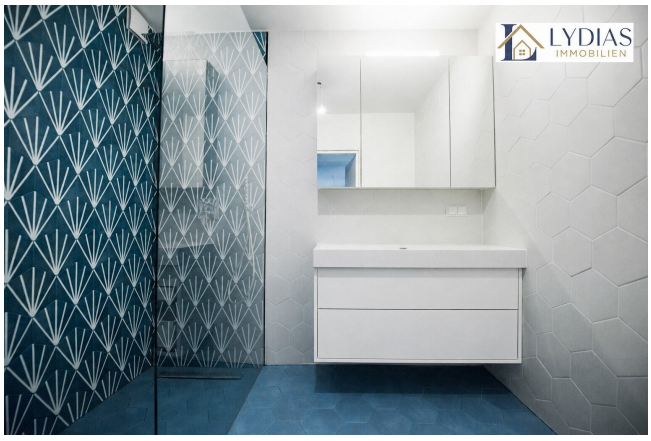








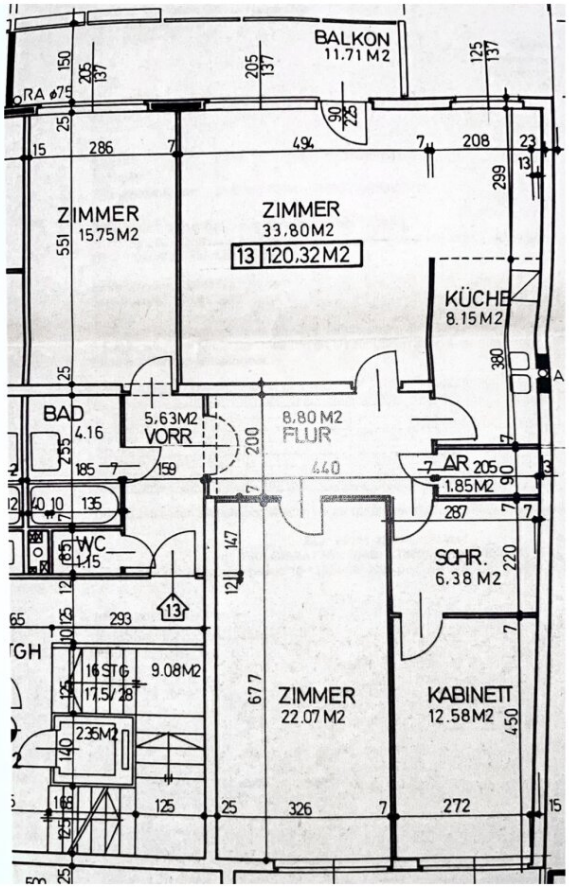


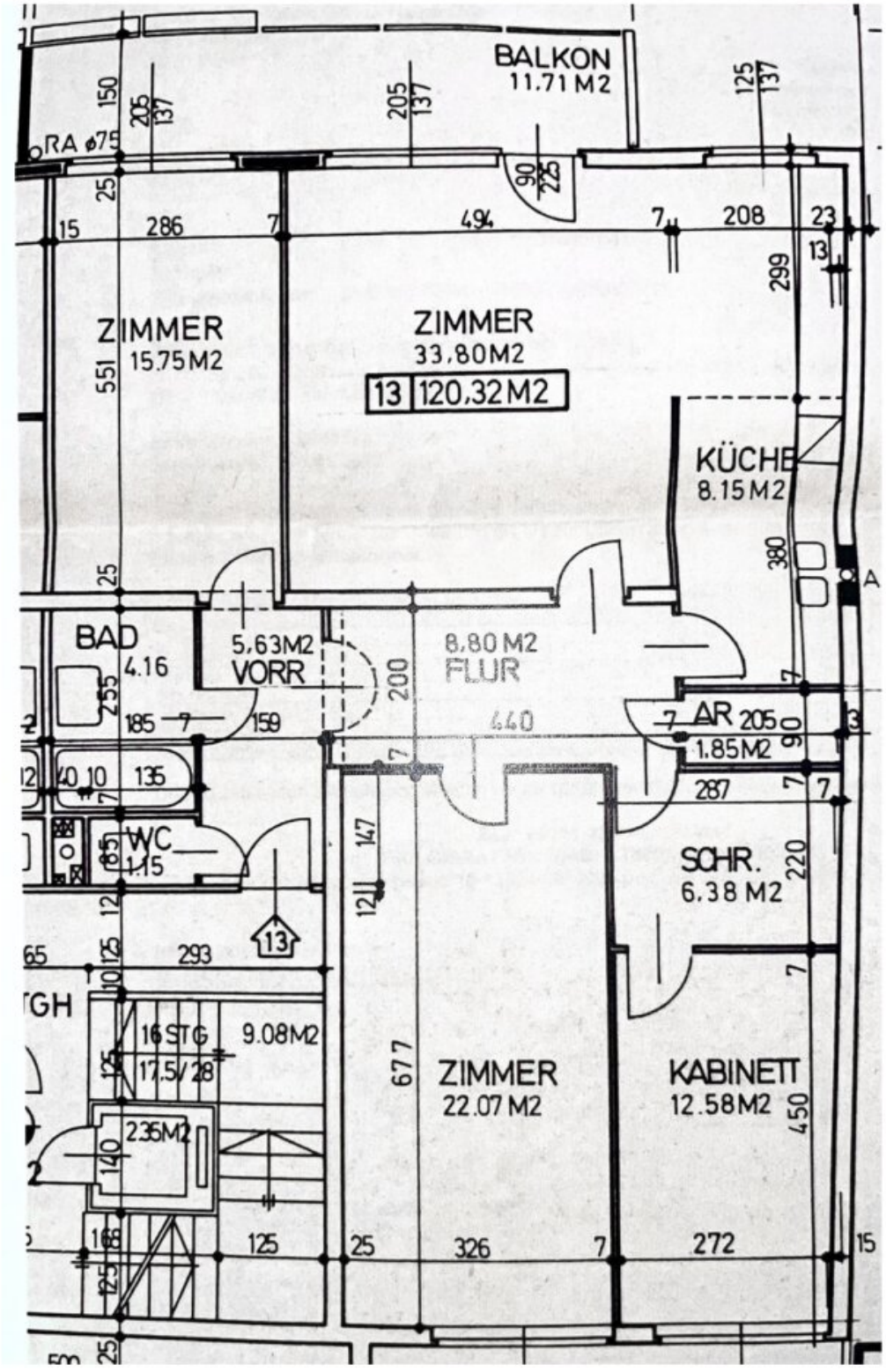









BALKON
11.71 M2
ZIMMER
15.75 M2
ZIMMER
33.80 M2
13 120.32 M2
KÜCHE
8.15 M2
BAD
4.16
5.63 M2
VORR
8.80 M2
FLUR
AR
1.85 M2
WC
1.15
SCHR.
6.38 M2
ZIMMER
22.07 M2
KABINETT
12.58 M2
9.08 M2
2.36 M2
13


BALKON
11.71 M2
ZIMMER
15.75 M2
ZIMMER
33.80 M2
13 120,32 M2
KÜCHE
8.15 M2
BAD
4.16
5,63 M2
VORR
8,80 M2
FLUR
AR
1.85 M2
WC
1.15
SCHR.
6.38 M2
16 STG
17,5/28
9.08 M2
2,35 M2
ZIMMER
22.07 M2
KABINETT
12.58 M2
13
RA ø75

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese hochwertig sanierte 4-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses im beliebten 13. Wiener Gemeindebezirk – Speising.

Die Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung: Die Zimmer sind zentral begehbar, wodurch ein besonders komfortables Wohngefühl entsteht. Die großzügige Wohnküche mit Zugang zum rund 12 m² großen, südseitig ausgerichteten Balkon sowie ein weiteres Zimmer sind zum begrünten Innenhof orientiert und bieten eine angenehm ruhige und helle Wohnatmosphäre.

Die beiden weiteren Zimmer liegen auf der gegenüberliegenden Seite und verfügen jeweils über integrierte Einbaukleiderschränke. Alle Wohnräume sind zudem mit Klimaanlagen ausgestattet, die ganzjährig für ein angenehmes Raumklima sorgen.

Die neue, moderne Küche ist funktional gestaltet und verfügt über eine Schiebetür zu einer praktischen Speis. Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet, das WC ist separat begehbar.

Ausstattung & Sanierung

Im Zuge einer umfassenden Sanierung wurde die Wohnung modernisiert und bietet somit ideale Voraussetzungen für einen sofortigen Einzug:

- Hochwertiger neuer Parkettboden
- Moderne Einbauküche
- Badezimmer und WC komplett erneuert (Fliesen & Sanitärausstattung)
- Neue Klimaanlagen in allen Zimmern
- Garderobe und maßgefertigte Einbaukästen in 2 Zimmern

Die Küche, Einbauschränke, Garderobe sowie Badezimmermöbel sind im Kaufpreis inkludiert.

Beheizt wird die Wohnung mittels Zentralheizung. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich inklusive Steuern und Rücklage auf rund 460 €, die Kosten für Heizung und Warmwasser auf etwa 225 € pro Monat.

Hinweis: Das Wohnzimmer wurde virtuell möbliert und dient der besseren Veranschaulichung. Die Originalfotos sind ebenfalls im Inserat enthalten.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnküche mit Zugang zum Balkon (ca. 12 m², südseitig)
- Zimmer 1 (südseitig)
- Zimmer 2 mit Einbaukasten (nordseitig)
- Zimmer 3 mit Einbaukasten (nordseitig)
- Badezimmer mit Dusche
- Separates WC

Zusätzlich:

- Kellerabteil
- Lift im Haus
- Sauna

- Waschküche

Lage & Infrastruktur

Die Lage besticht durch eine ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Schulen, Kindergärten sowie medizinische Versorgung befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Besonders hervorzuheben sind die nahegelegenen Freizeitmöglichkeiten:

- Der Lainzer Tiergarten (Lainzer Tor) ist nur ca. 2,5 km entfernt und bietet weitläufige Naturflächen, Wanderwege und Spielplätze

- Das Hietzinger Bad ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar und sorgt im Sommer für Erholung

Öffentliche Anbindung:

- Straßenbahnlinien 10, 52, 60 – ca. 3 Gehminuten

- Bahnhof Speising – ca. 8 Gehminuten

- Buslinien 56A, 56B – ca. 8 Gehminuten

Nahversorgung:

- Supermarkt (BILLA) – ca. 2 Gehminuten

Fazit

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, eine angenehme Lage und eine hervorragende Infrastruktur – ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Eigennutzer.

Ein persönlicher Eindruck sagt mehr als jedes Exposé – überzeugen Sie sich selbst bei einer Besichtigung!

Kontakt

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Frau Lydia Litau

? +43 678 12 83831

? office@lydias-immobilien.at

Bitte beachten Sie: Aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer können nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeitet werden.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap