

**Gemütliche und helle 2,5-Zimmer-Wohnung mit Balkon
und separate Küche, künftig Nähe U2-Reinprechtsdorfer
Straße / Top Infrastruktur!**



Wohnzimmer (Virtual Staging)

Objektnummer: 1801/100

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1972
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 66,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	349.000,00 €
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

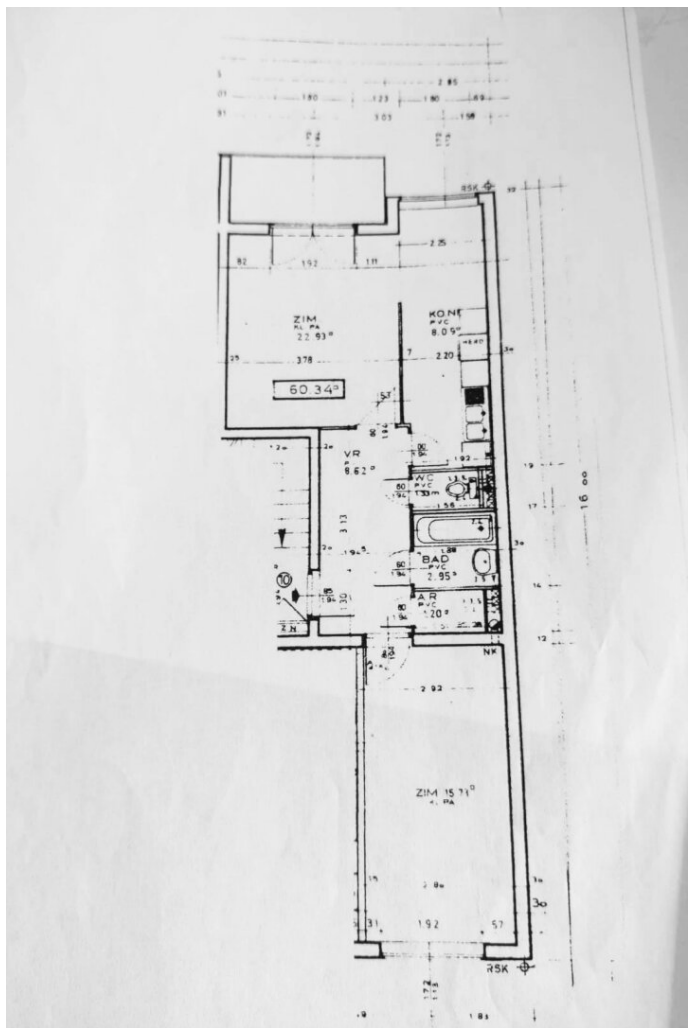
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



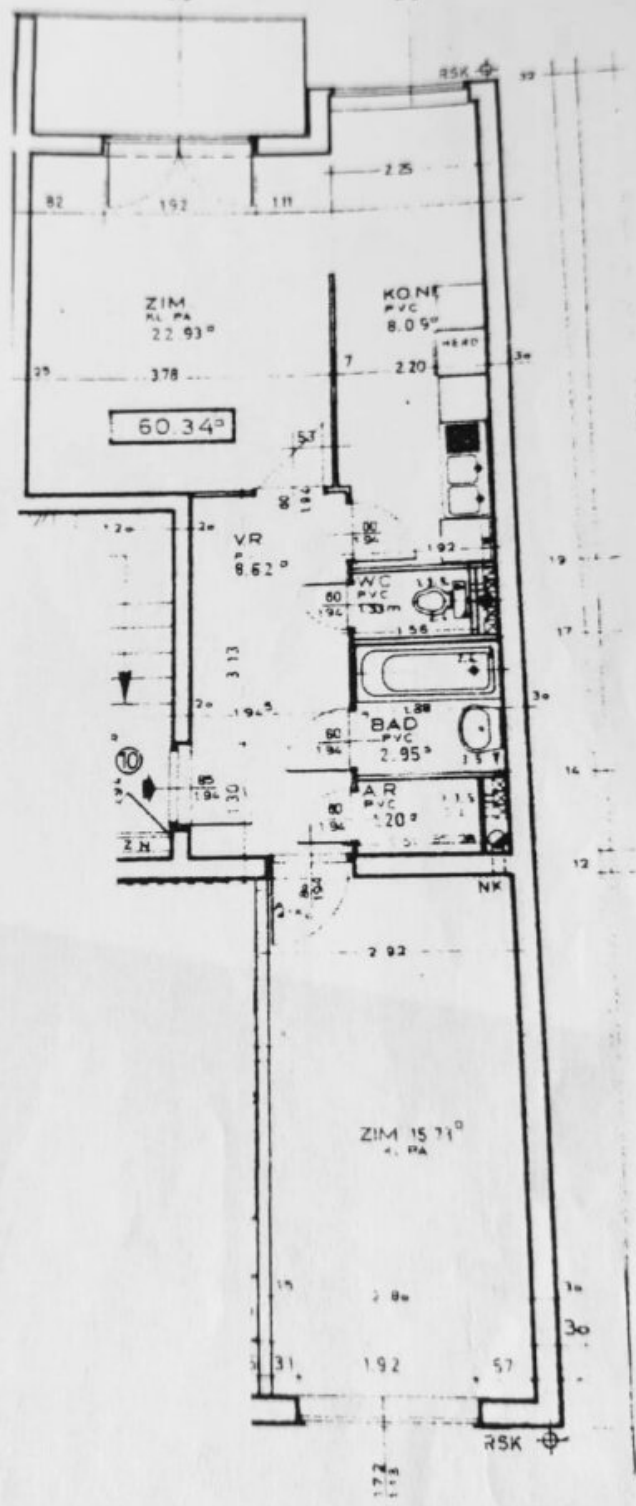








1	2.85		
01	1.80	1.23	1.80
81	3.03		1.58
	0.4		0.15



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1972. Die Wohnung überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung: Alle Zimmer sind zentral begehbar und bieten dadurch ein angenehmes Wohngefühl.

Besonders hervorzuheben ist das helle Wohnzimmer mit direktem Zugang zu einem rund 4 m² großen Nordwest-Balkon, der in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist. Das zweite Zimmer liegt an einer wenig befahrenen Straße und bietet ebenfalls eine angenehme Wohnatmosphäre.

Die Wohnung verfügt außerdem über eine separate Küche mit ausreichend Platz für einen Esstisch, ein Badezimmer mit Dusche, ein separates WC sowie einen praktischen Abstellraum. Die Küche und die Badezimmermöbel sind bereits im Kaufpreis enthalten.

Ausgestattet ist die Wohnung mit Parkettböden. Das Gebäude wurde vor einigen Jahren thermisch saniert, was sich positiv auf die Energieeffizienz auswirkt. Beheizt wird die Wohnung mittels Gaszentralheizung.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich inklusive Lift, Steuern und Rücklage auf rund 310 €. Die Kosten für Heizung und Warmwasser betragen etwa 95 € pro Monat.

Hinweis: Das Wohnzimmer, das Schlafzimmer und der Balkon wurden virtuell möbliert und dient der besseren Veranschaulichung. Die Originalfotos sind ebenfalls im Inserat enthalten.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Zimmer 1 mit Balkon ca. 4 m² (nord/west)
- Zimmer 2 (süden)
- separate Küche
- Abstellraum
- Bad mit Dusche
- separates WC

Sonstiges:

- Kellerabteil
- Radabstellraum
- Lift vorhanden

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im 5. Bezirk Margareten und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- künftige U2-Station Reinprechtsdorfer Straße - ca. 5 Gehminuten
- Buslinien 12A und 14A fußläufig erreichbar - ca. 3 Gehminuten
- SB Laurenzgasse - ca. 10 Gehminuten

- vielfältige Nahversorgung (Supermärkte, Bäckereien, Gastronomie) in direkter Umgebung
- Schulen, Kindergärten und Universitäten in kurzer Distanz
- Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen in der Nähe

Der nahegelegene Siebenbrunnenplatz unterstreicht zusätzlich die Attraktivität dieser Lage.

Fazit:

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, großzügigen Außenraum und eine ausgezeichnete Lage mit künftig noch angenehmeren Anbindungen.

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap