

**Gemütliche und ruhige 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon  
und Ausblick ins Grüne, BJ 2018, sehr gepflegt –  
Top-Infrastruktur!**



Wohnküche (Virtual Staging)

**Objektnummer: 1801/102**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	81,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	394.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

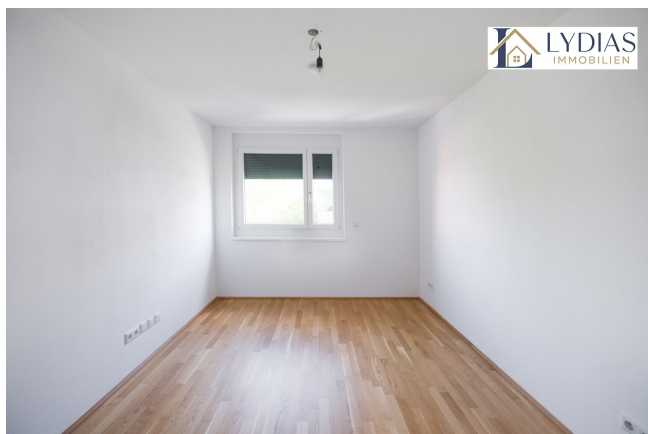
### Lydia Litau

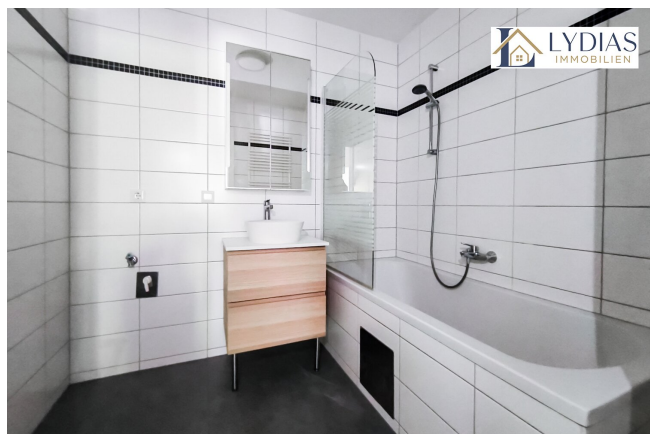
Lydias Immobilien  
Hietzinger Hauptstraße 140/2  
1130 Wien

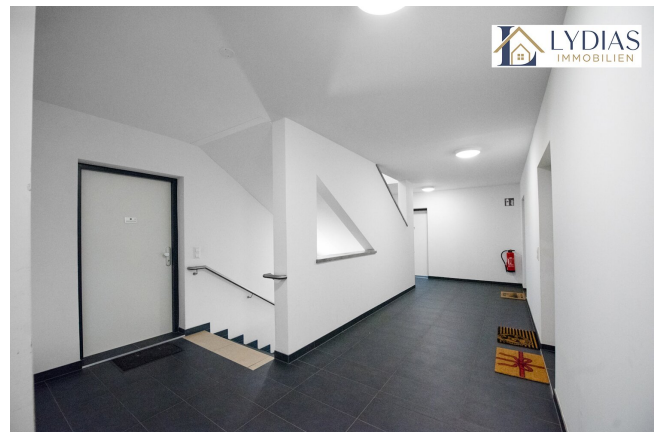
T +43 678 128 38 31

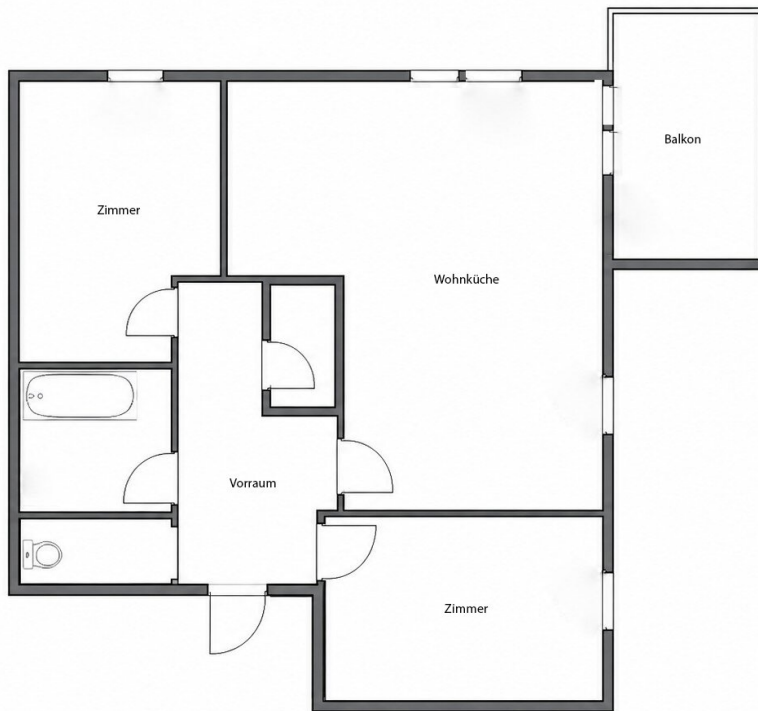
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese moderne und helle 3-Zimmer-Wohnung im 1. Liftstock eines Wohnhauses aus dem Jahr 2018. Die Wohnung besticht durch ihre optimale Raumaufteilung – alle Räume sind zentral begehbar. Hervorzuheben ist, dass es sich um eine begrünte Wohnanlage handelt und die beiden Schlafzimmer zum begrünten Innenhof ausgerichtet sind, wodurch eine angenehm ruhige Wohnatmosphäre geboten wird. Die Fläche der Wohnung inkl. Balkon beträgt rund 81 m<sup>2</sup>.

Das geräumige Wohnzimmer ist mit einer modernen Küche ausgestattet und bietet direkten Zugang zum attraktiven und großzügigen Balkon (ca. 9 m<sup>2</sup>). Darüber hinaus verfügt die Wohnung über ein Bad mit Badewanne, einen Abstellraum sowie ein separates WC. Die Küche und die Badezimmerelemente sind im Kaufpreis inkludiert.

Die sehr gepflegte Wohnung bietet ideale Voraussetzungen für einen reibungslosen Einzug. Der Boden wurde mit hochwertigem Parkett ausgestattet. Beheizt wird die Wohnung mittels Fußbodenheizung über Fernwärme. Die Betriebskosten betragen insgesamt nur rund 210 € inklusive Steuern. Die Energiewerte werden nachgetragen, sobald diese vorliegen.

Zur Information: Die Abbildungen des Wohnzimmers und des Balkons wurden virtuell gestaltet und dienen der Veranschaulichung. Die Originalfotos finden Sie ebenfalls im Inserat.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohnküche mit Balkon (ca. 9m<sup>2</sup>)
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Bad mit Badewanne
- Abstellraum
- WC

### **Sonstiges:**

- Kellerabteil
- Lift vorhanden

- Fahrradraum

- Kinderwagenraum

### **Lage:**

Die Mikrolage ist geprägt von einer ruhigen Wohnstraße mit überwiegend gepflegten Wohnhäusern und guter Nachbarschaft. Gleichzeitig profitieren Bewohner von einer ausgezeichneten Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie Cafés und Restaurants sind bequem fußläufig erreichbar. Kindergärten und Schulen befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Bus 32A – ca. 4 Gehminuten

U1 Leopoldau – mit dem Bus 32A (7 Haltestellen) ca. 8 Fahrminuten

### **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 <1.500m

Apotheke <1.500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.500m  
Geldautomat <1.500m  
Post <2.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap