

Gemütliche und ruhige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit optimaler Raumaufteilung, Top Infrastruktur!



Wohnzimmer (Virtual Staging)

Objektnummer: 1801/103

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	68,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 139,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Kaufpreis:	148.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

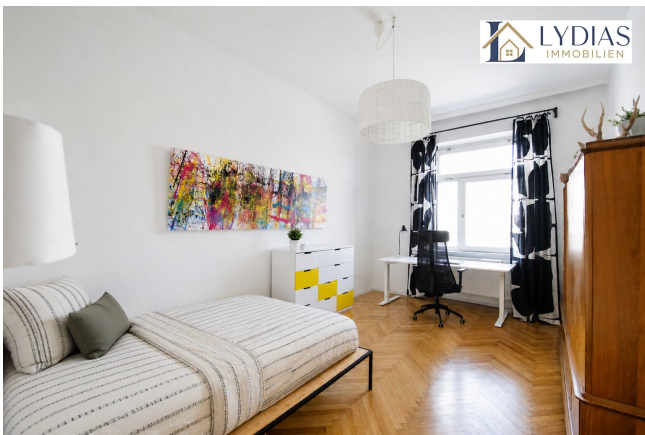
Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

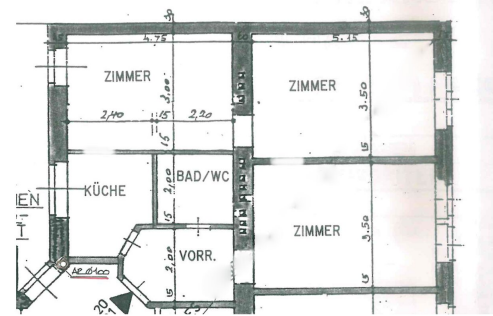
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







2. Liftstock



Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese attraktive und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Altbauwohnung im 2. Liftstock eines stilvollen Altbauhauses aus der Zeit um ca. 1900. Mit einer Wohnfläche von rund 68 m² überzeugt die Wohnung durch ihre optimale Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre.

Über den Vorraum gelangen Sie in das Wohnzimmer, die Küche sowie in das Badezimmer mit WC. Von der Küche aus erreichen Sie eines der Schlafzimmer. Sowohl die Küche als auch dieses Schlafzimmer sind zum Innenhof bzw. nach Südosten ausgerichtet und daher angenehm ruhig gelegen.

Vom hellen Wohnzimmer aus gelangen Sie in das zweite Schlafzimmer. Beide Räume sind nach Westen zu einer wenig befahrenen Straße ausgerichtet und profitieren dadurch von einer freundlichen Lichtstimmung.

Die Wohnung ist mit Parkettböden ausgestattet, die 2014 geschliffen wurden. Die Gastherme wurde 2022 erneuert. Die zum Innenhof ausgerichteten, 3-fach verglasten Fenster (Küche und Schlafzimmer 1) wurden ca. 2025 erneuert. Die 2-fach verglasten Fenster im Wohnzimmer und in Zimmer 2 stammen aus einer Erneuerung um das Jahr 2000. Die Fassade zum Innenhof wurde ca. 2014 saniert.

Die Betriebskosten inkl. Lift und Steuern belaufen sich auf ca. 290 € monatlich, die Rücklage auf ca. 180 € pro Monat. Derzeit wird noch geklärt, ob in den monatlichen Kosten ein Darlehen enthalten ist.

Die Wohnung ist bis zum 31.08.2027 befristet vermietet.

Angebotsverfahren:

Der Kaufpreis erfolgt im Rahmen eines Angebotsverfahrens bis zum 19.06.2026. Bei Abgabe eines zufriedenstellenden Kaufangebots ist ein Vertragsabschluss auch bereits vor Ablauf der Frist möglich.

Bei dem Kaufpreis von 150.000 handelt es sich um ein Mindestkaufpreis. Der Verkäufer ist nicht verpflichtet, ein Kaufanbot anzunehmen.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Küche (südost)
- Zimmer 1 (südost)
- Wohnzimmer (westlich)
- Zimmer 2 (westlich)
- Bad mit Dusche und WC
- Kellerabteil (Nutzung möglich)
- Lift
- Radabstellmöglichkeiten Innenhof

Sonstiges:

Bitte beachten Sie: Einige Fotos der Räumlichkeiten wurden auf Wunsch der Mieter zum Teil bearbeitet. Gerne sende ich Ihnen bei Interesse das Exposé mit den Originalaufnahmen zu.

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Seitengasse mit sehr guter urbaner Infrastruktur. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Nahversorgung sowie eine hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung aus.

- Straßenbahnlinien 1, 6, 11, 18 - ca. 2 Gehminuten
- U1 Reumannplatz - ca. 15 Gehminuten

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés, Restaurants sowie Apotheken und medizinische Einrichtungen befinden sich in naher Umgebung. Das beliebte Einkaufszentrum Favoritenstraße sind in wenigen Minuten erreichbar.

Kontakt: 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, Name, 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 <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap