# Traumhafte und ruhige DG-Wohnung 2-3 Zimmer mit Terrasse zum Innenhof, Top Lage und hervorragende Infrastruktur!




Wohnzimmer

**Objektnummer: 1801/105**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Dachgeschoß |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus |
| **Baujahr:** | 2010 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 75,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 58,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,05 |
| **Kaufpreis:** | 459.000,00 € |

**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.







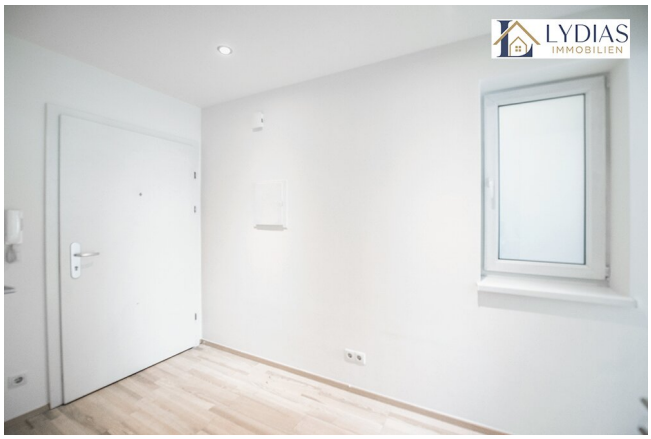








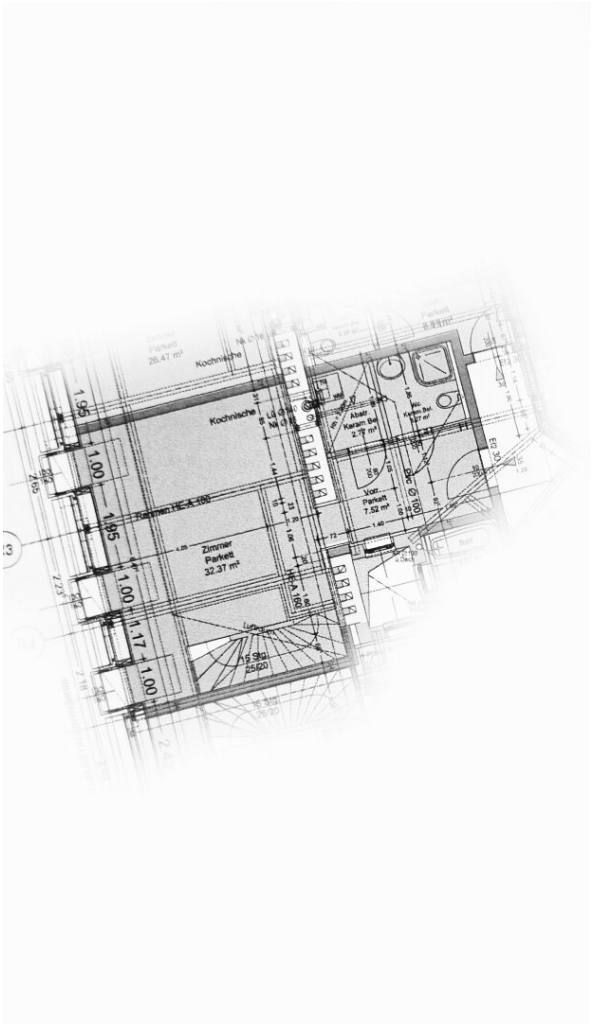


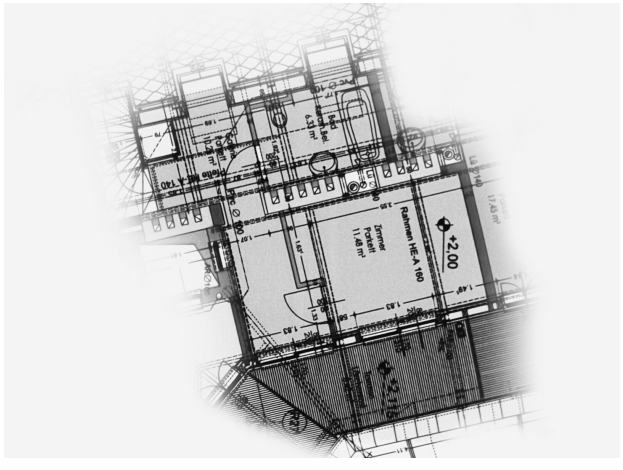


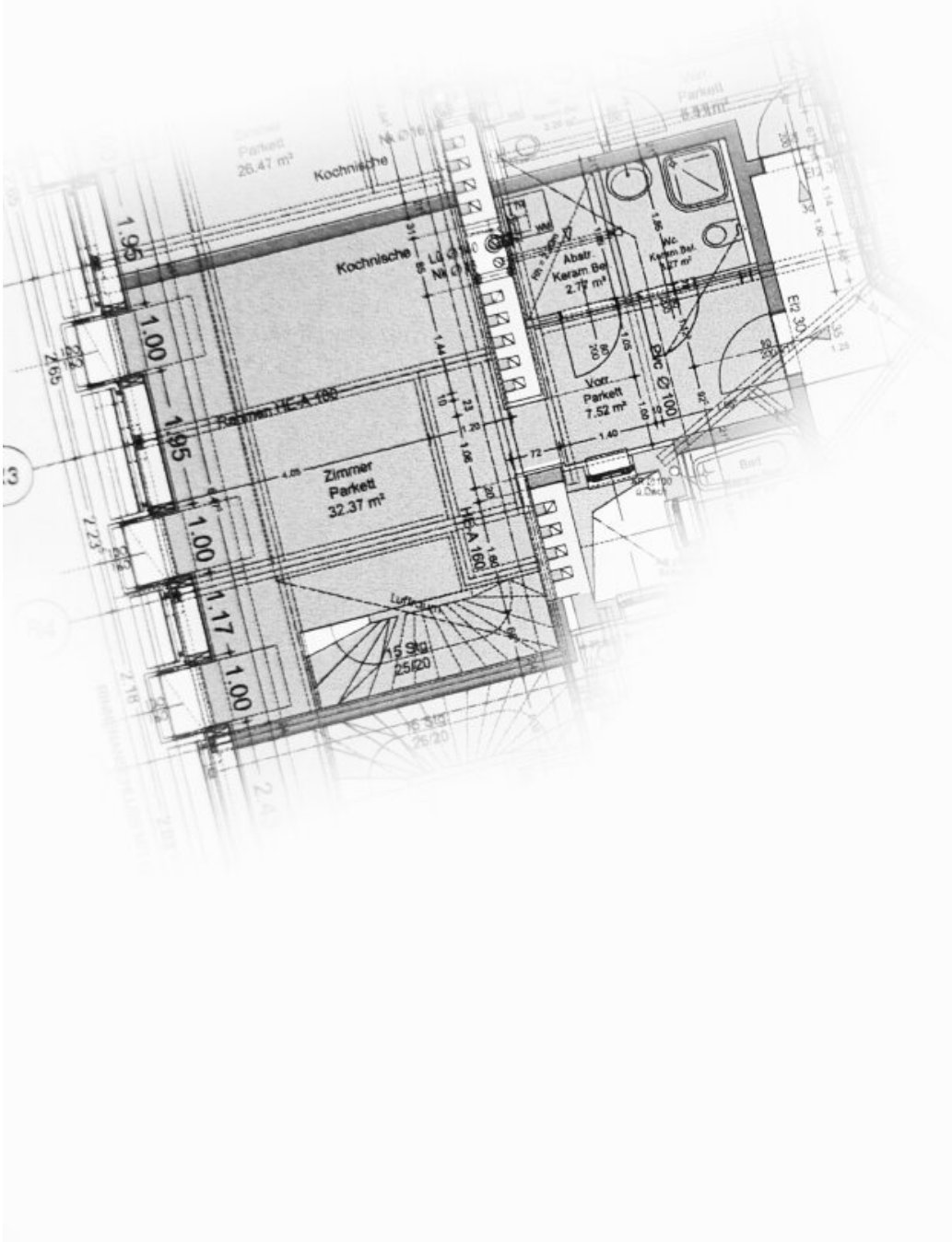


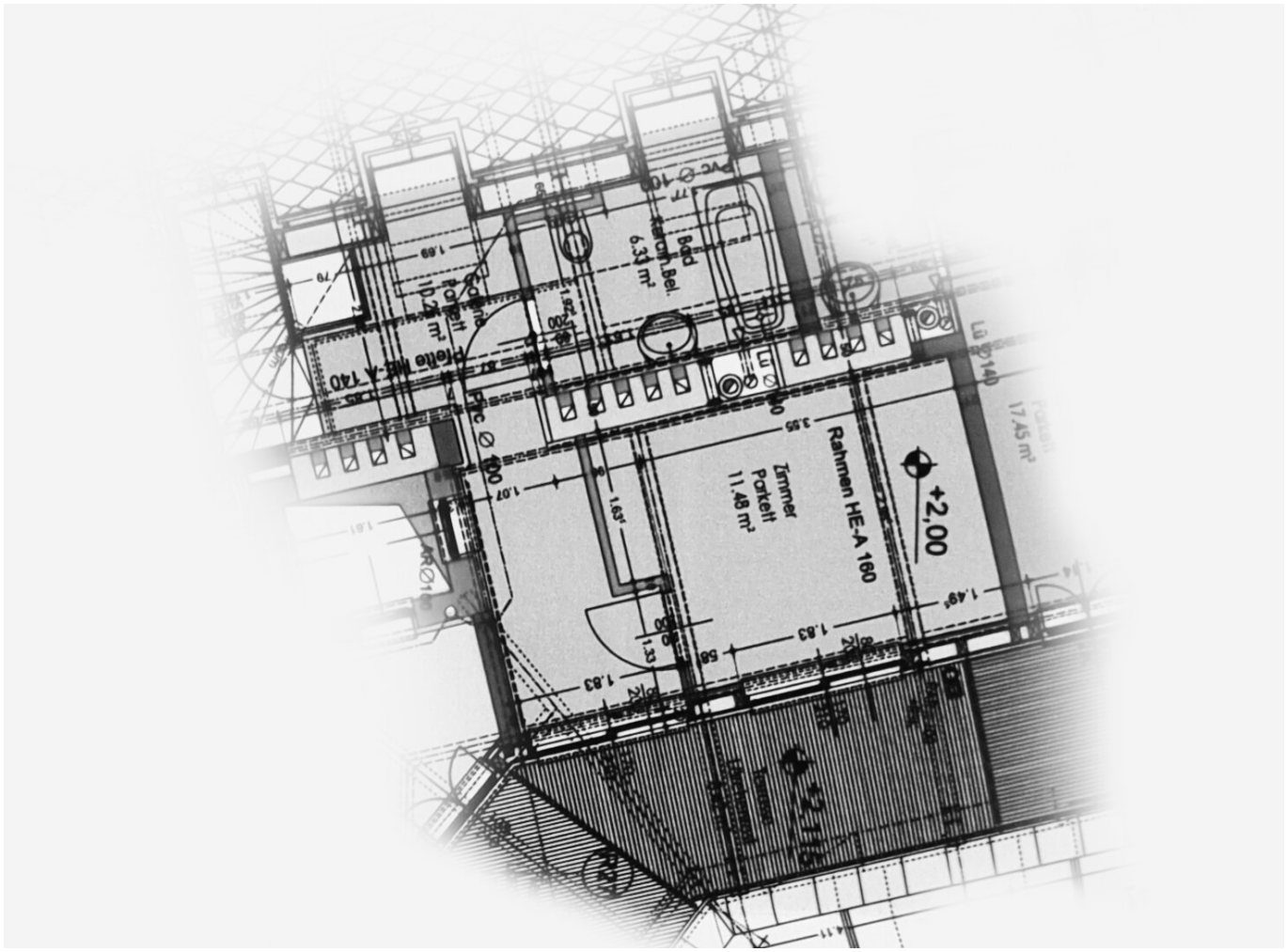





Kochnische
Zimmer
Parkett
32.37 m²
Rahmen HE-A 160
1.95
1.00
1.95
1.00
1.17
1.00


Zimmer
Parkett
11.48 m²
Rahmen HE-A 160
+2.00


Parkett
26.47 m²
Kochnische
Kochnische
Abstr.
Keram Bel
2.77 m²
WC
Keram Bel.
1.27 m²
Vorr.
Parkett
7.52 m²
Zimmer
Parkett
32.37 m²
Rahmen HE-A 160
HEA 160
1.95
1.00
1.95
1.00
1.17
1.00
2.65
2.65
1.40
1.20
1.05
1.44
4.05
72
15 Stg.
25/20
16 Stg.
26/20
Bad


Bad
6.33 m²
Zimmer
Parkett
11.48 m²
Rahmen HE-A 160
+2,00
+2,00
17.45 m²

# Objektbeschreibung

Diese helle und stilvolle 2-3 Zimmer-Terrassenwohnung, aufgeteilt auf zwei Ebenen (Baujahr ca. 2010), befindet sich im 4. Liftstock eines gepflegten Altbaus in attraktiver Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung überzeugt durch ihre optimale Raumaufteilung, moderne Ausstattung sowie eine rund 8,5 m² große, südostseitig ausgerichtete Terrasse. Diese liegt ruhig zum Innenhof und ist sowohl vom Schlafzimmer als auch vom Vorraum im Obergeschoss erreichbar.

Das großzügige, westseitig ausgerichtete Wohnzimmer verfügt über eine moderne Treppe, die den Zugang zum Schlafzimmer, zur Terrasse sowie zum Badezimmer mit WC ermöglicht. Durch eine Teilung des großzügigen Wohnzimmers lässt sich ein zusätzliches 3. Zimmer schaffen. Dank der mehrfach vorhandenen Dachfenster präsentiert sich dieses besonders hell und freundlich. Die oberen Dachfenster im WZ sind mit elektrischen Rollos sowie Regensensoren ausgestattet.

Sowohl im Wohnzimmer als auch im Schlafzimmer befindet sich jeweils eine Klimaanlage.

Beheizt wird die Wohnung mittels Fußbodenheizung, gespeist durch eine Gasetagenheizung der Marke Vaillant. Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf rund € 340,- inklusive Steuern, Rücklage und Darlehen.

Hinweis: Die Abbildungen des Wohnzimmers und der Terrasse wurden virtuell gestaltet und dienen der Veranschaulichung. Die Originalfotos befinden sich ebenfalls im Inserat.

**Raumaufteilung**

**Untergeschoss**

- Vorraum
- Küche
- Wohnzimmer
- WC

**Obergeschoss**

- Vorraum mit Zugang zur ca. 8,5 m² großen Terrasse
- Zimmer mit Zugang zur ca. 8,5 m² großen Terrasse
- Badezimmer mit Badewanne und WC

**Sonstiges**

- Kellerabteil vorhanden
- Lift vorhanden
- Radabstellmöglichkeiten im Innenhof

**Ausstattung**

- Moderne Küche mit E-Geräten
- Parkettböden
- Elektrische Rollos und Regensensoren bei den oberen Dachfenstern
- Fußbodenheizung (Gasetagenheizung Vaillant)
- Klimaanlagen

- LED-Deckenspots
- Terrasse mit Licht-, Strom- und Wasseranschluss

**Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im 15. Bezirk und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- U3-Station Hütteldorfer Straße – ca. 8 Gehminuten
- Buslinien 10A und 12A – ca. 5 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 10 und 49 – ca. 6 Gehminuten
- Vielfältige Nahversorgung (Supermärkte, Bäckereien, Gastronomie) in direkter Umgebung
- Schulen, Kindergärten und Universitäten in der näheren Umgebung
- Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen in der näheren Umgebung

**Fazit**

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort, gemütlichen Außenraum und eine ausgezeichnete Lage mit optimaler Verkehrsanbindung.

**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 <500m
Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

**Verkehr**
Bus <500m

U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap