

**Traumhafte und sehr gepflegte 2-Zimmer-Altbauwohnung
(südwestlich ausgerichtet), Nähe U3-Station / Top
Infrastruktur!**



Wohnzimmer

Objektnummer: 1801/104

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	191,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,67
Kaufpreis:	295.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

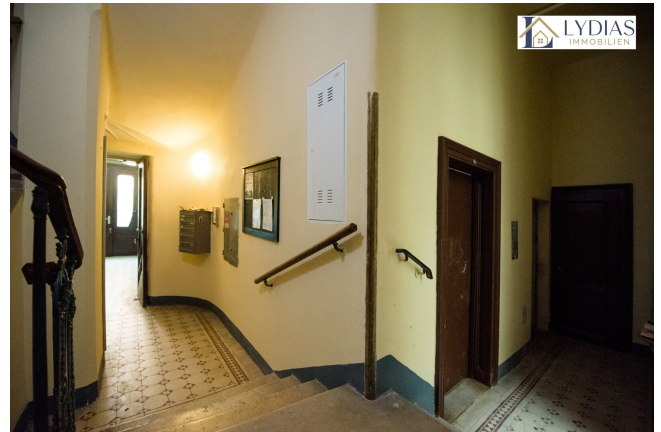
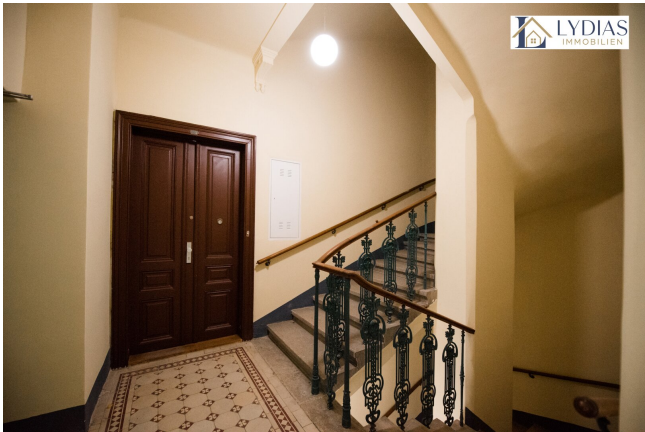
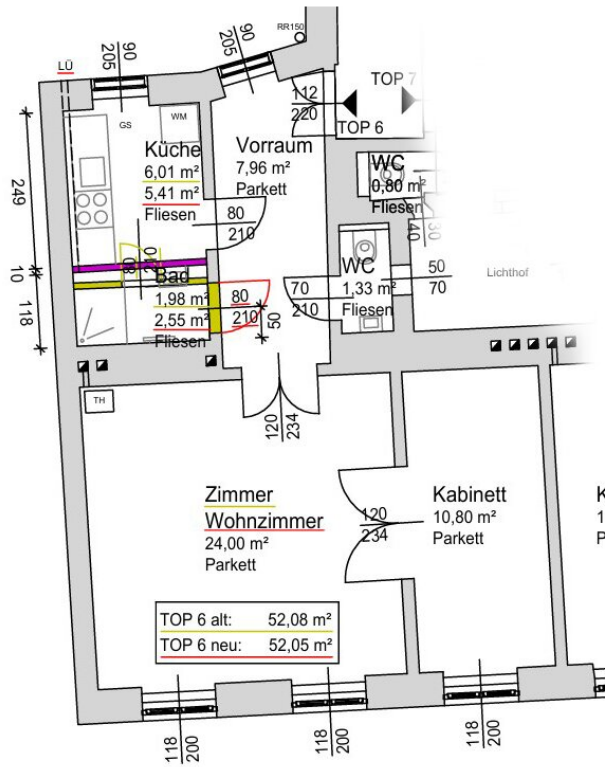
Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

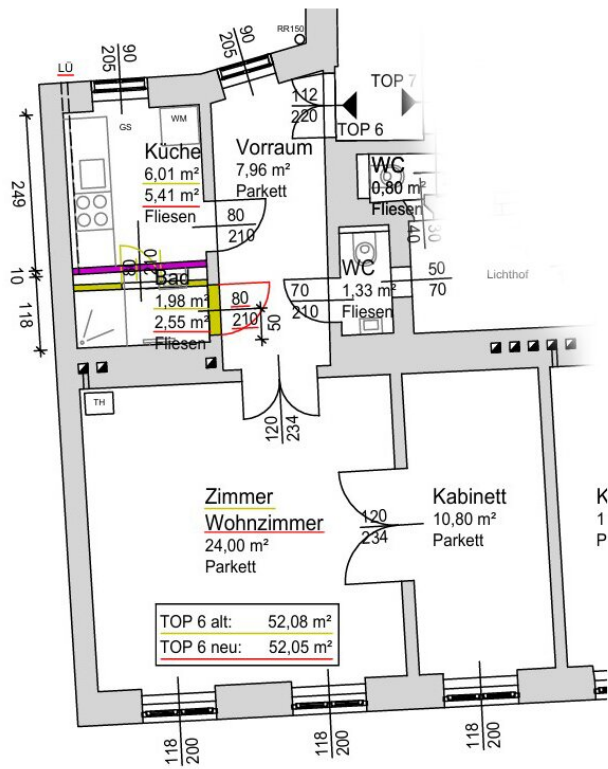
T +43 678 128 38 31

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









Küche
6,01 m²
5,41 m²
Fliesen

Vorraum
7,96 m²
Parkett

WC
0,80 m²
Fliesen

Bad
1,98 m²
2,55 m²
Fliesen

WC
1,33 m²
Fliesen

Zimmer
Wohnzimmer
24,00 m²
Parkett

Kabinett
10,80 m²
Parkett

K
1
P

249
10
118

118
002
811

118
200

118
200

Lichthof

TOP 7
TOP 6

120
234

120
234

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

90
205

80
210

80
210

50
70

120
234

90
205

Objektbeschreibung

Zum Kauf steht diese helle und kürzlich sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung, die den perfekten Mix aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort bietet. Die Wohnung liegt im Hochparterre (Lift vorhanden), ist südwestlich ausgerichtet und befindet sich in einer Toplage. Hervorzuheben sind die großen Fenster, die hohen Decken und die optimale Raumaufteilung, die eine besondere Atmosphäre und mehr Lebensqualität bieten.

Zudem besticht die Wohnung durch ihre hervorragende Infrastruktur, die U3-Station Schlachthausgasse ist in wenigen Gehminuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Leben angenehm macht: Ärzte, Apotheken, Schulen, Supermärkte und Verkehrsanbindungen. Hier wohnen Sie zentral und komfortabel.

Die Küche mit integrierter Waschmaschine sowie die Badezimmermöbel sind im Kaufpreis inkludiert. Die Wohnung wird mittels Gasetagenheizung beheizt. Die Betriebskosten betragen insgesamt nur rund 240 € inklusive Lift, Steuern und Rücklage.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorzimmer
- Wohnzimmer (südwestlich)
- Schlafzimmer (südwestlich)
- Küche
- Abstellraum
- Bad mit Dusche
- separates WC

Sanierungsarbeiten ca. 2023:

- Holzparkettboden
- Elektro-, Gas- und Wasserleitungen größtenteils erneuert
- neue Küche - weiß mit Arbeitsplatte in Eichenoptik
- neue Gastherme
- neue Fenster
- Bad und WC erneuert
- Stiegenhaus: Elektro-, Gas- und Wasser- Steigleitungen

Lage:

U3-Schlachthausgasse – ca. 3 min. fußläufig

Bus 77A, 80A - ca. 2 min. fußläufig

Straßenbahn S18 - ca. 2 min. fußläufig

Die Autobahn A4 ist angenehm und schnell zu erreichen.

Diverse Cafés und Restaurants sind fußläufig zu erreichen. Sehenswürdigkeiten wie dem Schloss Belvedere, Volksgarten, Rathaus und beliebten Museen sind mit den öffentlichen Verkehrsmitteln einfach zu erreichen.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap