Wohnen oder investieren - Moderne vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung mit Kurzzeitvermietungspotenzial - Top Lage / Nähe U3-Station



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 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	191,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,67
Kaufpreis:	288.000,00 €
Betriebskosten:	154,00 €

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.



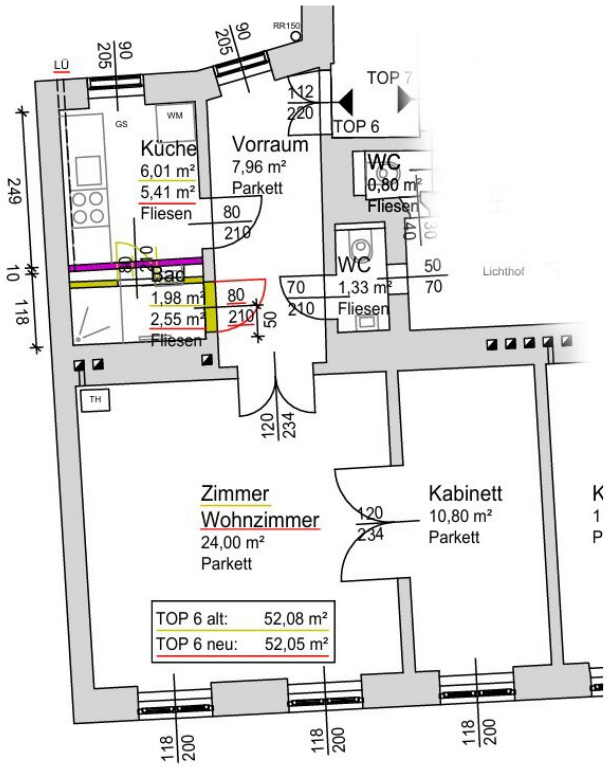




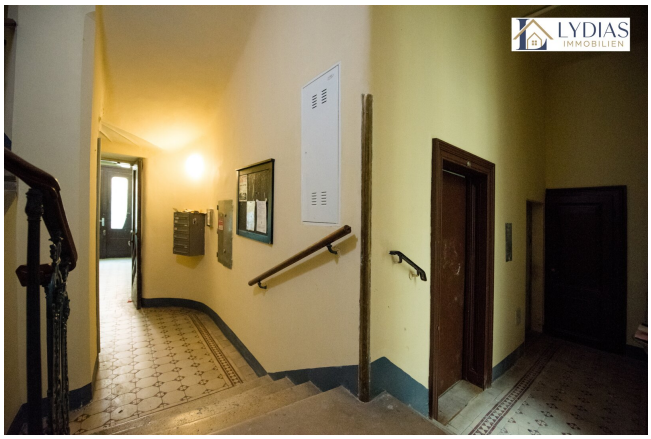


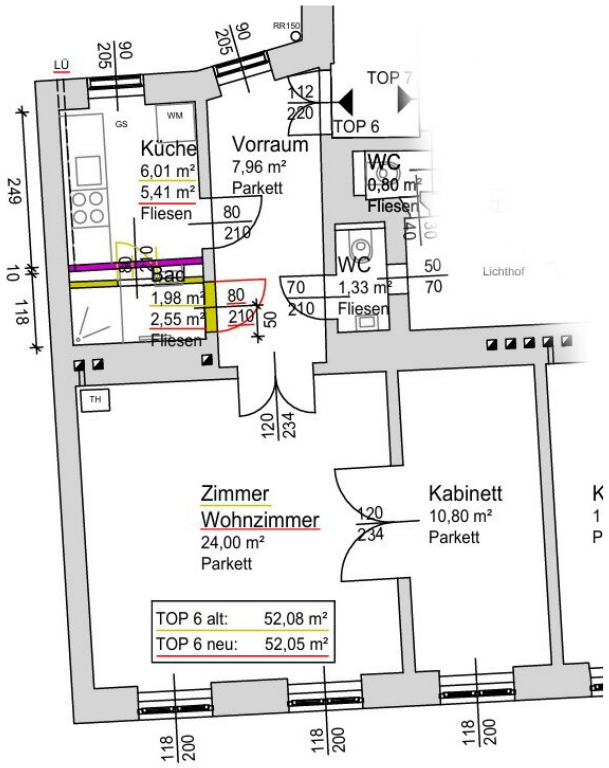





LÜ
205
90
RR150
TOP 7
112
220
TOP 6
WM
GS
Küche
6,01 m²
5,41 m²
Fliesen
Vorraum
7,96 m²
Parkett
80
210
WC
0,80 m²
Fliesen
249
10
118
Bad
1,98 m²
2,55 m²
Fliesen
80
210
50
WC
1,33 m²
Fliesen
70
210
50
70
Lichthof
TH
120
234
Zimmer
Wohnzimmer
24,00 m²
Parkett
120
234
Kabinett
10,80 m²
Parkett
TOP 6 alt: 52,08 m²
TOP 6 neu: 52,05 m²
118
200
118
200
118
200


LYDIAS
IMMOBILIEN


LYDIAS
IMMOBILIEN


LÜ
205
90
205
90
RR150
TOP 7
112
220
TOP 6
WM
GS
Küche
6,01 m²
5,41 m²
Fliesen
Vorraum
7,96 m²
Parkett
80
210
WC
0,80 m²
Fliesen
140
30
249
10
118
Bad
1,98 m²
2,55 m²
Fliesen
80
210
50
WC
1,33 m²
Fliesen
70
210
50
70
Lichthof
TH
120
234
Zimmer
Wohnzimmer
24,00 m²
Parkett
120
234
Kabinett
10,80 m²
Parkett
TOP 6 alt: 52,08 m²
TOP 6 neu: 52,05 m²
118
200
118
200
118
200

Objektbeschreibung

Zum Kauf steht diese **hochwertige und kürzlich sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung**, die den perfekten Mix aus historischem Flair und modernem Wohnkomfort bietet. Die Wohnung liegt im **Hochparterre**, ist **südwestlich ausgerichtet** und befindet sich in einer **Toplage mit hervorragender Infrastruktur**.

Hervorzuheben sind die **großen Fenster, die hohen Decken und die optimale Raumaufteilung**, die eine besondere Atmosphäre und mehr Lebensqualität bieten.

Die Wohnung ist **vollständig möbliert, hochwertig ausgestattet und somit sofort bezugsfertig**.

Es besteht die **Möglichkeit zur Umwidmung für die Kurzzeitvermietung**. Bei entsprechendem Interesse werden die Eigentümer die dafür erforderliche Genehmigung einholen. Damit eignet sich die Immobilie sowohl **ideal zur Eigennutzung als auch als attraktive Anlageimmobilie**.

Ein weiterer Vorteil ist die **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 öffentliche Verkehrsanbindungen. Hier wohnen Sie **zentral und komfortabel**.

Die separte **Küche mit integrierter Waschmaschine sowie die Badezimmermöbel sind im Kaufpreis inkludiert**. Die weiteren Möbel können auf Wunsch übernommen werden.

Die Wohnung wird mittels **Gasetagenheizung** beheizt. Die **monatlichen Betriebskosten betragen nur rund 154,00 € 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

- 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.

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, 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