

**Gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger, begrünten
Innenhoflage mit zwei Gemeinschaftsterrassen, Top Lage,
Nähe U1 Südtiroler Platz**



Wohnzimmer (virtuell möbliert)

Objektnummer: 1801/114

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien, Margareten
Baujahr:	1957
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 95,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,67
Kaufpreis:	298.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

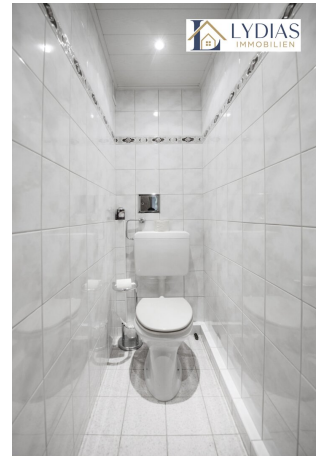
Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

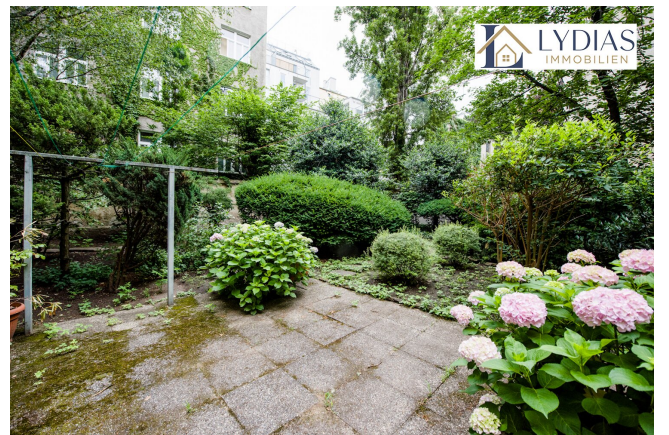
T +43 678 128 38 31

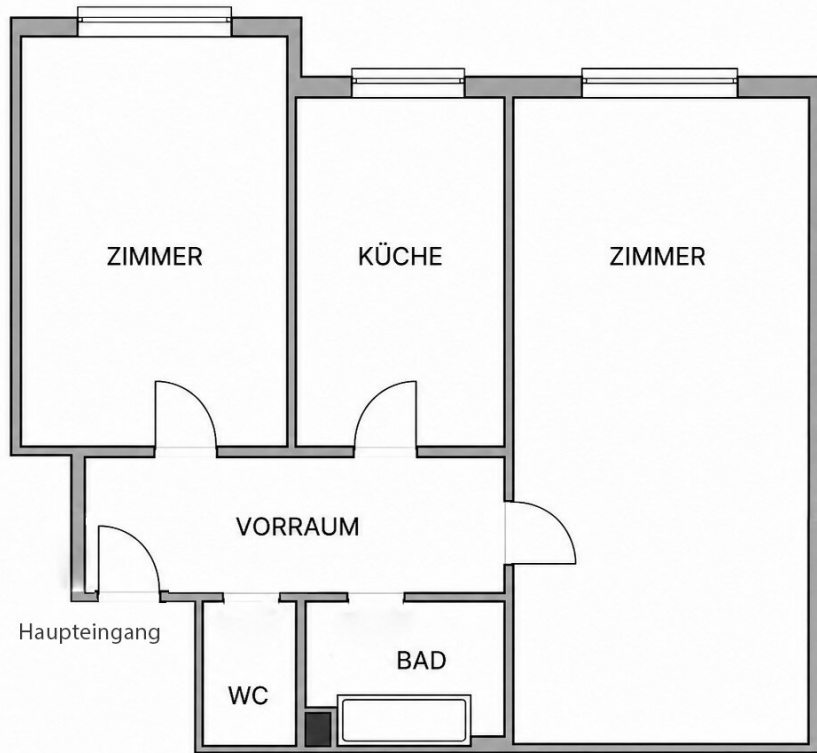
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses aus dem Jahr 1957. Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung mit zentral begehbaren Zimmern. Hervorzuheben ist die südöstliche Ausrichtung zum ruhigen, begrünten Innenhof, die für ein angenehmes Wohnambiente sorgt. Ein weiteres besonderes Highlight sind die beiden gemeinschaftlich nutzbaren Dachterrassen, die zusätzlichen Freiraum bieten und zum Verweilen über den Dächern der Stadt einladen.

Die Wohnung ist äußerst gepflegt und verfügt über ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, einer separaten Küche mit ausreichend Platz für einen Esstisch, ein Badezimmer mit Badewanne sowie ein separates WC. Die direkt an das Wohnzimmer angrenzende Küche eröffnet attraktive Möglichkeiten zur Realisierung einer modernen Wohnküche (die bauliche Umsetzbarkeit ist zu prüfen).

Beheizt wird die Wohnung mittels einer Gasetagenheizung.

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich inkl. USt. auf rund 160 € und die Rücklage auf rund 84 €.

Hinweis: Das Wohnzimmer, das Schlafzimmer und die Küche wurden virtuell möbliert und dient der besseren Veranschaulichung. Die Originalfotos sind ebenfalls im Inserat enthalten.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Zimmer 1 zum Innenhof - Südost
- Zimmer 2 zum Innenhof - Südost
- separate Küche mit Gasherd zum Innenhof - Südost
- Bad mit Badewanne
- separates WC

Sonstiges:

- 2 Gemeinschaftsdachterrassen
- Lift vorhanden

- Keller vorhanden

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage im 5. Bezirk Margareten und bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur:

- U1 Südtiroler Platz – ca. 10 Gehminuten
- künftige U2-Station Reinprechtsdorfer Straße - ca. 10 Gehminuten
- SB Kliebergasse 1, 18, 62 - ca. 5 Gehminuten
- vielfältige Nahversorgung (Supermärkte, Bäckereien, Gastronomie) in direkter

Umgebung

- Schulen, Kindergärten und Universitäten in kurzer Distanz
- Ärzte, Apotheken und medizinische Einrichtungen in der Nähe

Der nahegelegene Siebenbrunnenplatz unterstreicht zusätzlich die Attraktivität dieser Lage.

Fazit:

Diese Wohnung vereint komfortables Wohnen mit Ruhelage, und eine ausgezeichnete Lage mit künftig noch angenehmeren Anbindungen.

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 <1.000m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap