

**Gemütliche und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit  
optimaler Raumaufteilung - Top Anbindung und  
hervorragende Infrastruktur!**



**Objektnummer: 1801/117**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1961                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 64,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 97,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,60                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 239.500,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

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 attraktive und helle 2-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock, aus dem Jahre ca. 1961. Hervorzuheben ist die optimale Raumaufteilung und die Möglichkeit die Zimmer zentral zu begehen. Mit einer Wohnfläche von ca. 64 m<sup>2</sup> eignet sich die Immobilie sowohl für Eigennutzer, WG als auch für Anleger.

Die Wohnung präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand und wurde kürzlich frisch ausgemalt. Außenjalousien sorgen für zusätzlichen Wohnkomfort und ermöglichen eine angenehme sowie individuelle Beschattung der Räume. Die Fenster wurden ca. im Jahr 2013 erneuert.

Die vorhandene Küche ist bereits im Kaufpreis enthalten.

Die Beheizung erfolgt über eine Gasetagenheizung. Ein Kellerabteil bietet zusätzlichen Stauraum.

Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen: Die Betriebskosten betragen ca. 255 € (inkl. Steuern), der Beitrag zur Rücklage ca. 70 €.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Großzügiges Wohnzimmer
- Zimmer
- Separate Küche
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC

### **Sonstiges**

- Lift vorhanden
- Kellerabteil vorhanden

## **Lage & Infrastruktur**

Die Wohnung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit optimaler Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz.

- vielfältige Nahversorgung (Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Gastronomie) in unmittelbarer Umgebung
- Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen in der näheren Umgebung
- rasche Anbindung an den Wiener Hauptbahnhof und die Wiener Innenstadt
- zahlreiche Grün- und Erholungsflächen in der Umgebung, sowie der nahegelegene Motorikpark ca. 10 Gehminuten

## **Öffentliche Verkehrsmittel**

- U1 Reumannplatz - ca. 2 Gehminuten
- Straßenbahn 6 - ca. 2 Gehminute
- Straßenbahn 11 - ca. 4 Gehminuten
- Buslinien 14a, 7a, 65a - ca. 4 Gehminuten

## **Fazit**

Diese 2-Zimmer-Wohnung vereint eine praktische Raumaufteilung, eine gute Ausstattung sowie eine zentrale Lage mit ausgezeichneter Infrastruktur. Ob als Eigenheim, für Paare, für eine WG oder als langfristige Kapitalanlage – die Immobilie bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

## **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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap