Gemütliche und helle 2-Zimmer-Wohnung mit optimaler Raumaufteilung - Top Anbindung und hervorragende Insfrastruktur!



Wohnzimmer

Objektnummer: 1801/117

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1961
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 97,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,60
Kaufpreis:	224.500,00 €
Betriebskosten:	324,00 €

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.




KI-bearbeitet




LYDIAS
IMMOBILIEN
KI-bearbeitet


LYDIAS
IMMOBILIEN


LYDIAS
IMMOBILIEN








LYDIAS
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese attraktive und gepflegte 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 m² 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 €.

Hinweis: *Die Möblierung wurde virtuell visualisiert und dient ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten.*

Raumaufteilung:

- Vorraum

- Großzügiges Wohnzimmer

- Zimmer

- Separate Küche

- Badezimmer mit Dusche uns 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