Gemütliche und ruhige 2-Zimmer Wohnung, beide Zimmer mit Blick zum begrünten Innenhof – Top Infrastruktur



Objektnummer: 1801/122

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1890
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	28,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	132,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,30
Kaufpreis:	127.000,00 €

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.





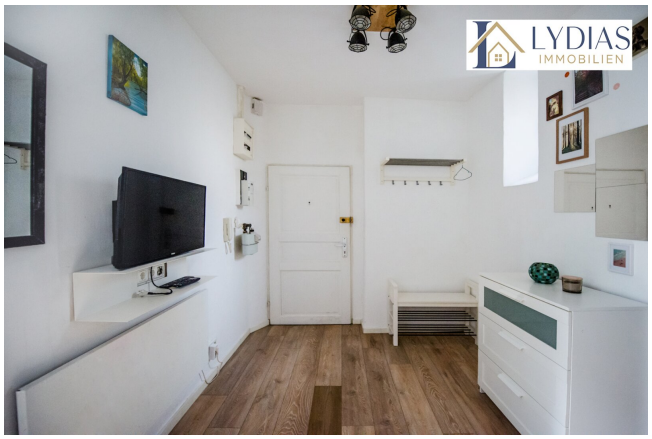
















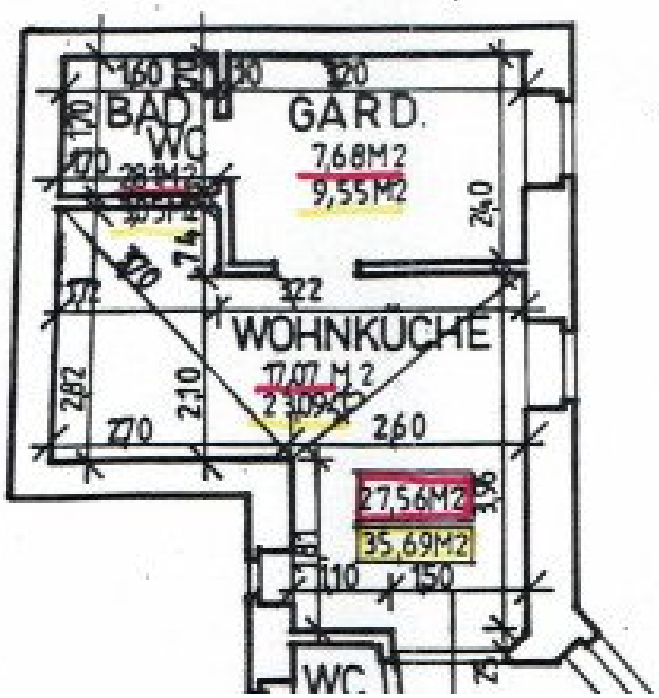











BAD
WC
GARD.
7,68M2
9,55M2
WOHNKÜCHE
27,56M2
35,69M2
WC

Objektbeschreibung

Diese attraktive **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **Mezzanin eines stilvollen Altbaus aus dem Jahr ca. 1890** und überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung** sowie den klassischen Wiener Altbaucharakter. Beide Zimmer sind **zum begrünten Innenhof** des Wohnhauses **ausgerichtet** und bieten dadurch eine **ruhige Wohnatmosphäre**. Durch die **Südwest-Ausrichtung** präsentieren sich die Räume zudem freundlich und angenehm hell.

Raumaufteilung

- Wohnbereich mit Küche
- separater Raum
- Badezimmer mit Dusche und WC

Modernisierungen ca. 2021:

Die Wohnung wurde in wesentlichen Bereichen erneuert und modernisiert. Dazu zählen unter anderem die **Bodenbeläge, Wände und Elektroinstallationen** (Steckdosen, Verteiler und Sicherungen).

Für zeitgemäßen Wohnkomfort sorgt eine **moderne Infrarotheizung (Vitalheizung) mit komfortabler WLAN-Steuerung**. Die zuvor vorhandene Gasheizung wurde demontiert; der entsprechende **Gasanschluss ist vorhanden** und bietet somit zusätzliche Flexibilität für eine zukünftige Nutzung.

Die **Fenster**, die **Küche** und der **Laminatboden wurde ebenfalls erneuert**.

Die **Küche und die vorhandenen Möbel sind im Kaufpreis enthalten**, sodass die Wohnung ohne größeren zusätzlichen Aufwand genutzt werden kann.

Das **Stiegenhaus wurde im Jahr 2020 ausgebessert**, wobei unter anderem Malerarbeiten sowie Arbeiten an den Elektroinstallationen durchgeführt wurden.

Besonders attraktiv sind die **niedrigen laufenden Kosten**: Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich **inklusive Steuern und Rücklage auf ca. € 140,–**.

Die **attraktive Lage** bietet eine hervorragende Infrastruktur und ist insbesondere auch für Studierende interessant. Sowohl die **Universität Wien** als auch die **Universitätssportanlagen auf der Schmelz** sind gut erreichbar.

Eine gemütliche Altbauwohnung, die **ruhiges Wohnen, eine praktische Raumaufteilung und umfangreiche Modernisierungen** mit niedrigen laufenden Kosten verbindet.

Lage

Die Umgebung überzeugt durch eine **lokale Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf, Bäckereien, Apotheken, Cafés, Restaurants, sowie eine **sehr gute Anbindung an U-Bahn, Straßenbahn und Bus -** ideal für urbanes Wohnen mit komfortabler Erreichbarkeit.

Öffentliche Verkehrsmittel in nur wenigen Gehminuten erreichbar:

- **U3 – Ottakring - ca. 12 Gehminuten**
- **Straßenbahn 2, 9, 44, 46 - ca. 3 - 8 Gehminuten**
- **Bus 10A - ca. 3 Gehminuten**

Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?

Gemeinsam definieren wir alle entscheidenden Schritte und entwickeln – perfekt abgestimmt auf Ihre Wünsche und die Zielgruppe Ihrer Immobilie – ein maßgeschneidertes Vermarktungskonzept. Dank langjähriger Erfahrung, einem starken Netzwerk und einer großen Datenbank geprüfter Kaufinteressenten sichern wir eine professionelle und erfolgreiche Abwicklung.

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 <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap