

**Helle und gemütliche 2,5-Zimmer-Wohnung in ruhiger
Innenhoflage, Gemeinschaftsgarten - Top-Lage nahe
U6-Station**



Schlafzimmer

Objektnummer: 1801/124

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1971
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	115,30 €
Sonstige Kosten:	108,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

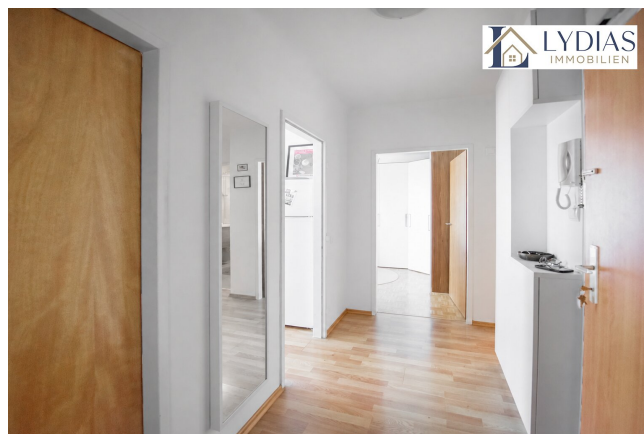
Ihr Ansprechpartner

Brigitte Agusevic

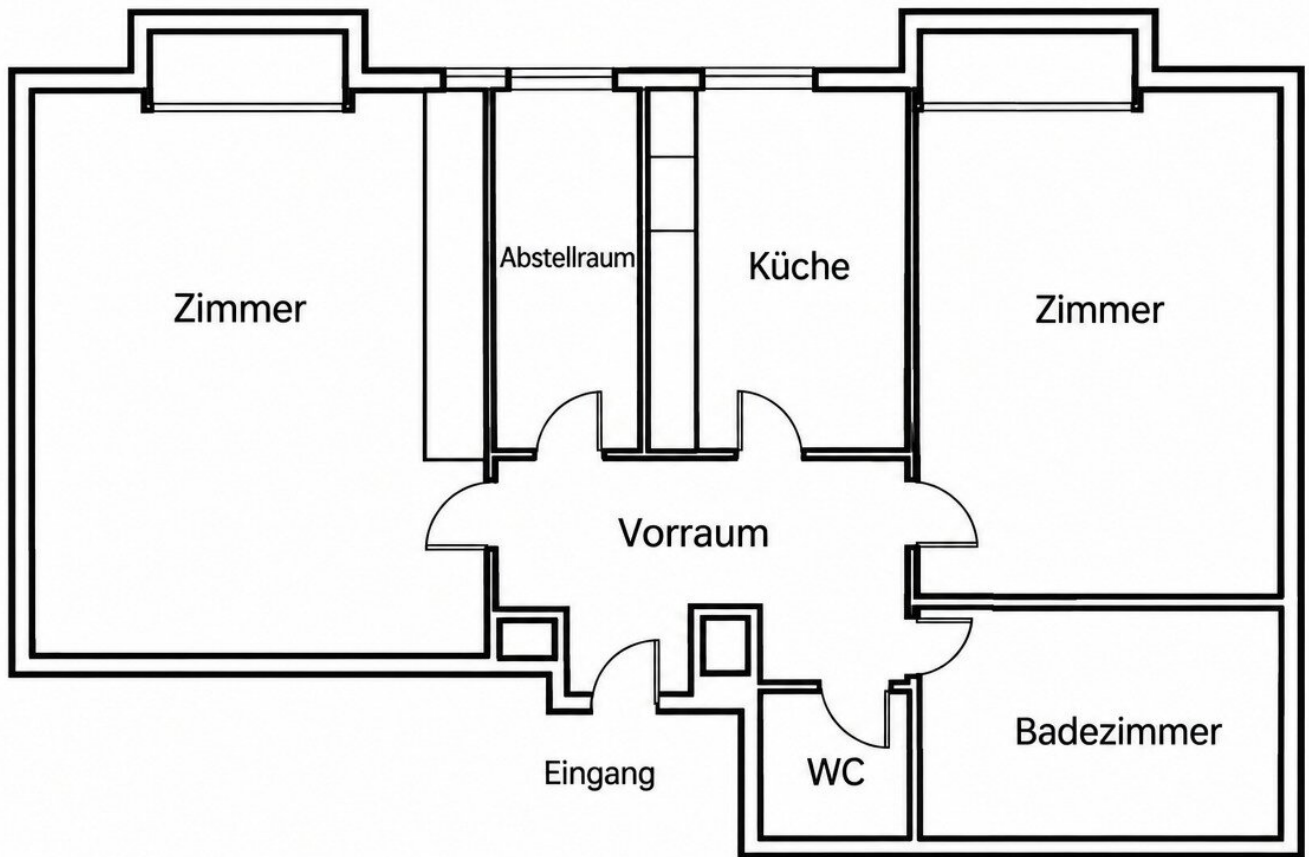
Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 660 4535183

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







Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **moderne und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 3. Liftstock** eines **ca. 1971** errichteten Wohnhauses.

Die Wohnung besticht durch ihre **ruhige, südseitige Ausrichtung zum begrünten Innenhof** sowie einen durchdachten, zentral begehbaren Grundriss, der eine optimale Nutzung der Wohnfläche ermöglicht.

Wohn- und Schlafzimmer sind **zum ruhigen Innenhof ausgerichtet** und bieten dadurch eine angenehme Wohnatmosphäre abseits des Straßenverkehrs.

Die separate Küche bietet ausreichend Platz für einen gemütlichen Essbereich und schafft damit einen eigenen Ort zum Kochen und Genießen. Das **Badezimmer** mit Dusche sowie das separat zugängliche **WC** wurden **ca. 2015 saniert**. Zudem ist ein Abstellraum vorhanden.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnzimmer – **(südlich zum Innenhof)**
- Schlafzimmer – **(südlich zum Innenhof)**
- separate Küche
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- Abstellraum

Sonstiges:

- Personenaufzug nicht vorhanden**
- Gemeinschaftsgarten
- Wäschedachboden – auf der Ebene der Wohnung
- Kellerabteil vorhanden (Nutzung)

-Fahrradbereich im Keller

Der **ruhige Gemeinschaftsgarten** lädt zum Entspannen im Grünen ein und bietet zusätzlichen Freiraum. Praktisch ergänzt wird das Angebot durch den Wäschedachboden direkt auf Wohnungsebene.

Auch energetisch überzeugt die Wohnung: Mit einem **HWB von nur 31,9 kWh/m²a (Klasse B)** sowie Heiz- und Warmwasserkosten von lediglich **ca. € 60 monatlich** besticht die Wohnung mit niedrigen laufenden Energiekosten.

Die Wohnung liegt in einem beliebten Wohnviertel, das hervorragende Verkehrsanbindung mit hohem Erholungswert verbindet – **Schönbrunner Schlosspark, Schloss Hetzendorf und Liesingbach** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Schnellbahn, Straßenbahn, Buslinien und U6-Station sorgen für eine **hervorragende Mobilität**.

Ausstattung und Arbeiten:

Die **Küche ist im Kaufpreis enthalten**. Die Übernahme der übrigen Möbel kann nach individueller Absprache und bei Bedarf vereinbart werden.

Das Wohnhaus wurde **ca. 2013 umfassend thermisch saniert**. Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurden auch die Fenster erneuert und durch **moderne 3-fach verglaste Fenster** ersetzt.

Bad und WC wurden ca. 2015 modernisiert. Die Küche ist mit einer DAN-Küche aus ca. 2008 ausgestattet. In den beiden Wohnräumen sorgen Parkettböden für ein angenehmes Wohnambiente, während Vorraum und Küche mit Laminatböden ausgestattet sind.

laufende Kosten:

Die Wohnung wird mittels Fernwärme beheizt; die monatlichen Kosten setzen sich aus **Betriebskosten von ca. € 140**, der **Rücklage von ca. € 84 je Monat**.

Die **Heiz- und Warmwasserkosten** belaufen sich auf **ca. € 60 je Monat**.

Stellplätze:

Im Innenhof der Wohnanlage befinden sich PKW-Stellplätze, die von der Eigentümergemeinschaft vermietet werden. Die Vergabe der Stellplätze erfolgt nach Verfügbarkeit über ein Wartelistensystem – je Stellplatz ca. 22 € je Monat.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer **ruhigen Sackgassenlage in Hetzendorf** und bietet eine gelungene Verbindung aus angenehmem Wohnumfeld und guter urbaner Infrastruktur.

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Schulen und Kindergärten sind bequem erreichbar. **Schloss Hetzendorf, der Schlosspark Schönbrunn sowie der Liesingbach** befinden sich in unmittelbarer Umgebung und bieten attraktive Möglichkeiten für Erholung und Freizeit.

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet:**

-U6-Station Am Schöpfwerk – ca. 12 Gehminuten

-Bahnhof Hetzendorf – ca. 10 Gehminuten

-Straßenbahn Hetzendorf – ca. 9 Gehminuten

-Buslinien 16A, 62A und 64B – ca. 8 Gehminuten

Diese Wohnung ist die ideale Wahl für alle, die **ruhiges Wohnen, eine ausgezeichnete Infrastruktur und niedrige laufende Kosten** miteinander verbinden möchten. Eine attraktive Gelegenheit in gefragter Hetzendorfer Lage – **ideal zur Eigennutzung oder als langfristige Wertanlage.**

Kontakt:

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen gerne zur Verfügung:

Frau Brigitte Agusevic

? +43 660 453 5183

? 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 <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap