Helle und gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Innenhoflage, separate Küche, Gemeinschaftsgarten, freier Mietzins, Top-Lage nahe U6-Station



Wohnzimmer

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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,12
Kaufpreis:	249.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Brigitte Agusevic

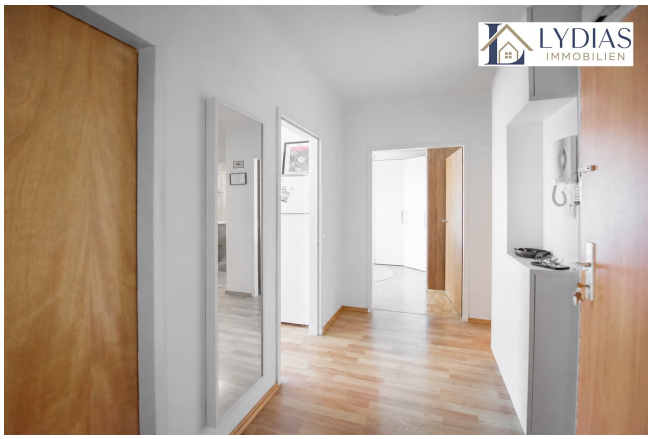
Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 660 4535183

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



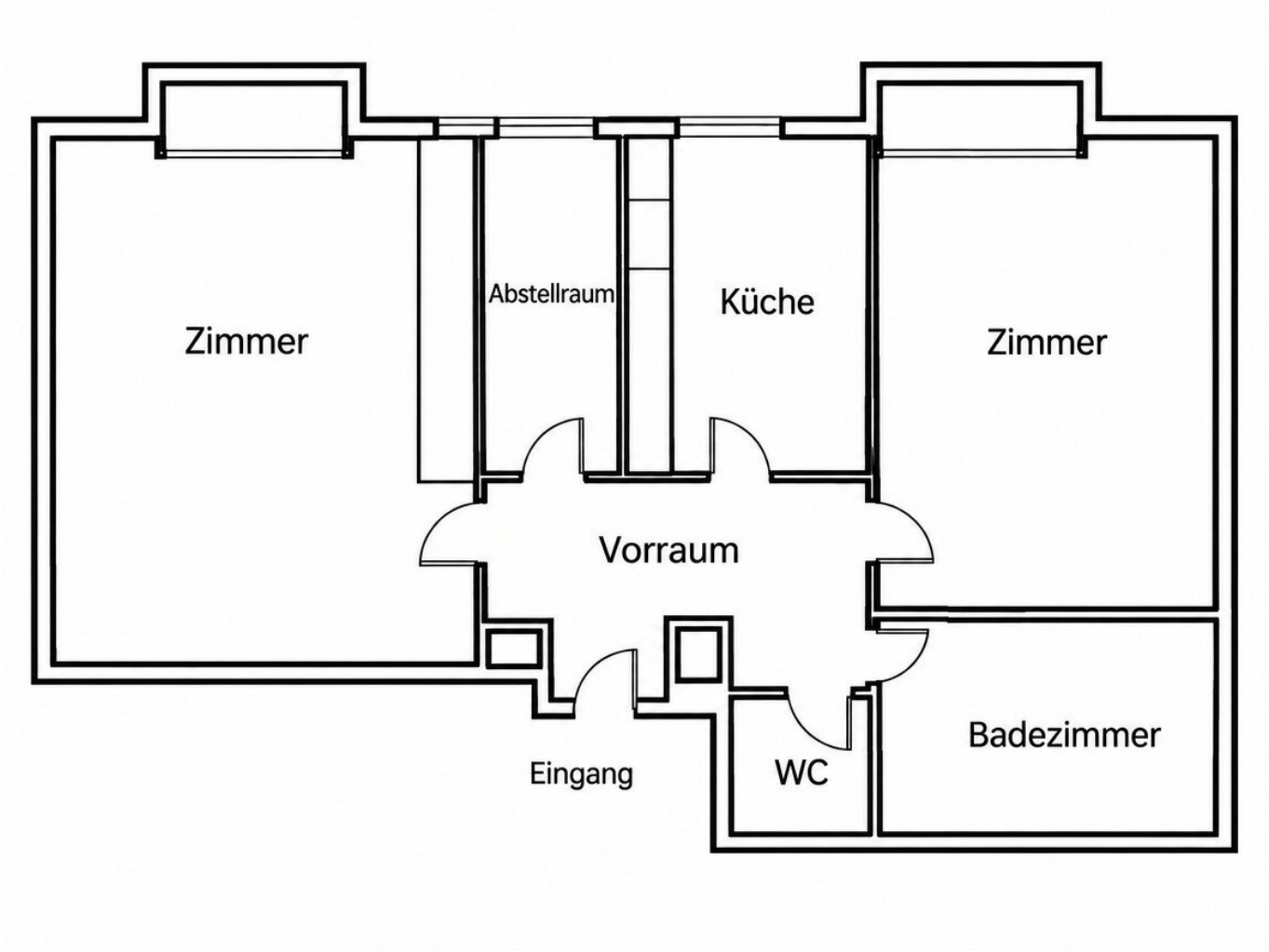











Zimmer
Abstellraum
Küche
Zimmer
Vorraum
Eingang
WC
Badezimmer

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht diese **moderne und sehr gepflegte 2-Zimmer-Wohnung im 3.Stock** eines **ca. 1971** errichteten Wohnhauses. Diese 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, helle 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.

Ein weiterer Vorteil ist die Möglichkeit der Vermietung zum **freien Mietzin**s lt. schriftlicher Auskunft eines Anwaltes.

Raumaufteilung:

-Vorraum

-Wohnzimmer – **(südlich zum Innenhof)**

-Schlafzimmer – **(südlich zum Innenhof)**

-separate Küche

-Badezimmer mit Dusche

-separates WC

-Abstellraum

Sonstiges:

-Personenaufzug ist 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 **DAN-Küche aus ca. 2008 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. 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