Gemütliche und helle 2-Zimmer Wohnung, zentral begehbar, Nähe Augarten/Donaukanal - Top Infrastruktur



Wohnzimmer

Objektnummer: 1801/130

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien,Brigittenau
Baujahr:	1955
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	53,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,50 m²
Heizwärmebedarf:	D 109,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,83
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	264,00 €
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.






virtuelle Möblierung









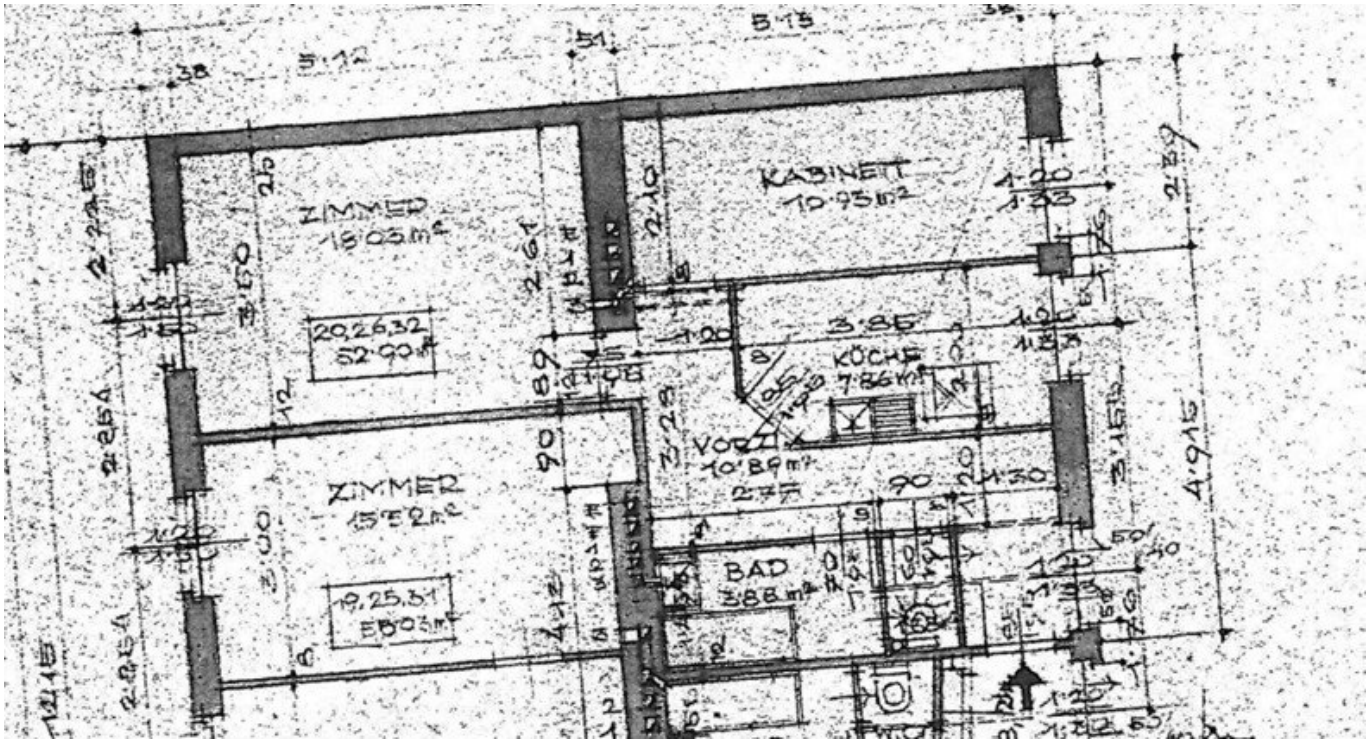











ZIMMER
15.05m²
20,26,32
52.90m²
KABINETT
10.95m²
KÜCHE
7.86m²
VORR.
10.89m²
ZIMMER
15.52m²
19,25,31
BAD
3.86m²

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese **attraktive und gepflegte 2-Zimmer-Wohnung** im 3. Liftstock eines ca. 1955 errichteten Wohnhauses. Die Wohnung wurde ca. 2012 saniert und präsentiert sich in einem guten Zustand. Hervorzuheben ist die **optimale Raumaufteilung** – alle Räumlichkeiten sind **zentral begehbar**.

Das **Schlafzimmer (nord-west)** liegt **ruhig zum Innenhof**, während das **Wohnzimmer (süd-öst) zur wenig befahrenen Straße** ausgerichtet ist. Die unterschiedlichen Ausrichtungen der Wohnräume bieten einen weiteren Vorteil. Diese Kombination sorgt für ein angenehmes Wohngefühl und unterstreicht die Vorzüge der Wohnung. Zudem gibt es eine separate Küche, ein Bad mit Dusche und ein separates WC.

Die U-Bahn-Stationen U6 Jägerstraße und U4 Friedensbrücke sind fußläufig erreichbar. Der nahegelegene Augarten sowie der Donaukanal bieten vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten und unterstreichen die Attraktivität der Lage.

Beheizt wird die Wohnung mit einer Gasetagenheizung, diese wurde vor rund 3 Jahren erneuert.

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

Raumaufteilung:

-Vorraum

-Küche

-Wohnzimmer

-Schlafzimmer

-Badezimmer mit Dusche

-Separates WC

Sonstiges:

-3.Liftstock

-Dreifach verglaste Fenster

-Sicherheitstür mit Querriegel

-Einbauküche inklusive sämtlicher Geräte im Kaufpreis enthalten

-Sprossenheizkörper im Badezimmer

-Waschmaschinenanschluss im Badezimmer

-Kellerabteil

Erneuerungen und Modernisierungen:

-ca. 2001: Erneuerung der Steigleitungen und Elektrozähler im Wohngebäude

- ca. 2012: Erneuerung der Stromleitung, Stromkasten, Gasleitungen, Sanitär im Badezimmer und WC, Fliesen, Fenster 3-fach verglast und Laminatboden (Wohnung)

- ca. 2017: Erneuerung der Küche

- ca. 2023: Installation einer neuen Gastherme

- 2026: Wände frisch ausgemalt

Lage und Infrastruktur:

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung mit Supermärkten wie PENNY und BILLA, mehreren Apotheken sowie Geschäften für den täglichen Einkauf. Bäckereien, Cafés und Restaurants ergänzen das vielfältige Angebot und sind bequem zu Fuß erreichbar. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsbetriebe befinden sich in der näheren Umgebung und sorgen für einen komfortablen Alltag. Für Freizeit und Erholung bieten der nahegelegene Brigittapark und der Augarten attraktive Grünflächen für Spaziergänge und entspannte Stunden im Freien.

-Straßenbahn: Linie **5** (Richtung Praterstern / Westbahnhof) Linie **31** (Richtung Schottenring / Stammersdorf) Linien **12** (Josefstädter Straße / Hillerstraße) fußläufig erreichbar

-Autobus: Linie **5A** (Richtung Nestroyplatz / Griegstraße) Linie **5B** (Richtung Praterstern / Bahnhof Heiligenstadt) fußläufig erreichbar

-U-Bahn: Linie **U4** (Richtung Hütteldorf / Heiligenstadt) Linie **U6** (Richtung Floridsdorf / Siebenhirten) fußläufig erreichbar

Diese gepflegte 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, den guten Erhaltungszustand und die attraktive Lage. Die hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung, die vielfältige Nahversorgung sowie die nahegelegenen Erholungsmöglichkeiten bieten eine ideale Kombination aus urbanem Wohnen und hoher Lebensqualität. Ein attraktives Zuhause zum Wohlfühlen – sowohl für Eigennutzer, WGs als auch für Anleger.

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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