Helle und gemütliche 3-Zimmer Altbauwohnung zum Süden ausgerichtet, 2 Einheiten: 2 Küchen, 2x Bäder mit WC, Top Infrastruktur



Objektnummer: 1801/131

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	15,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 62,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	198.000,00 €
Betriebskosten:	305,00 €
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

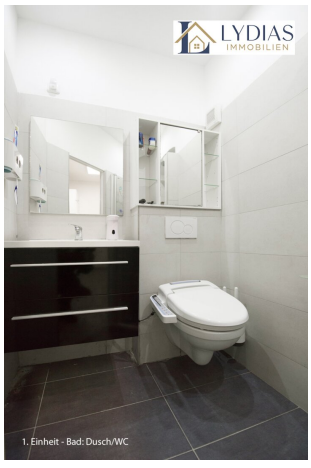
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


LYDIAS
IMMOBILIEN
2. Einheit - Gang/Küche

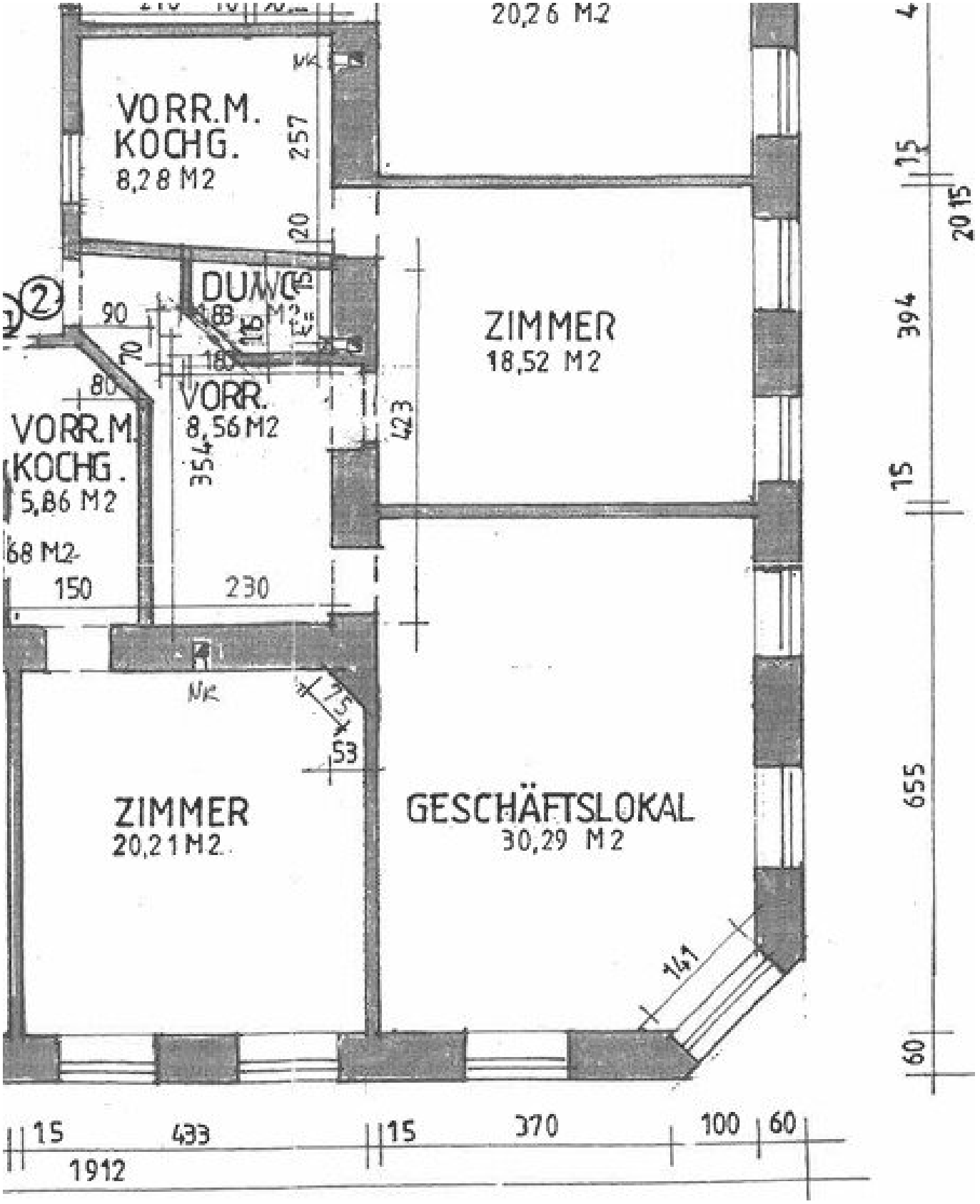

LYDIAS
IMMOBILIEN
1. Einheit - Zimmer 1

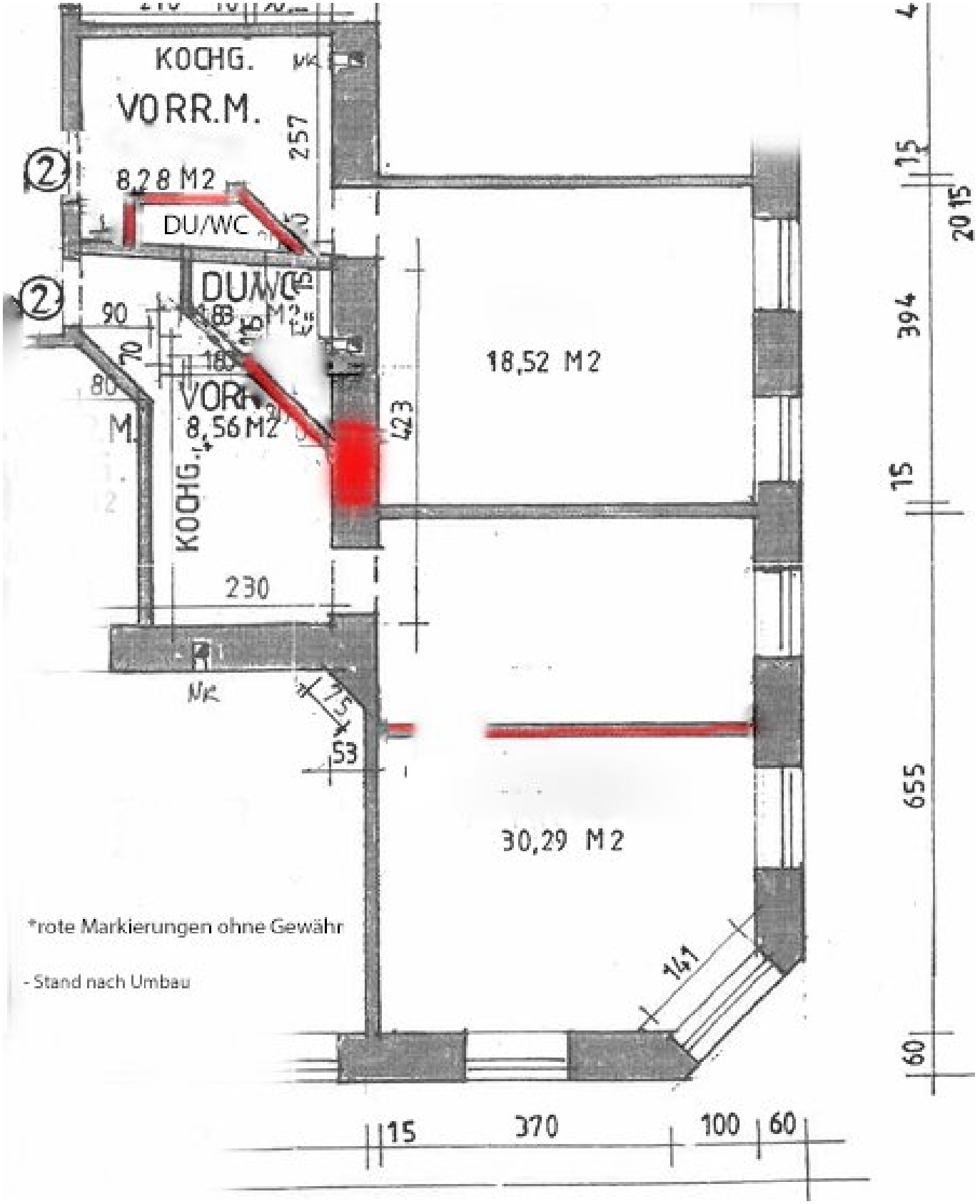

LYDIAS
IMMOBILIEN
1. Einheit - Zimmer 2


LYDIAS
IMMOBILIEN
1. Einheit - Küche


LYDIAS
IMMOBILIEN
1. Einheit - Bad: Dusch/WC


LYDIAS
IMMOBILIEN
1. Einheit - Bad: Dusch/WC


20,26 M2
VORR.M.
KOCHG.
8,28 M2
257
20
DUWC
1,88 M2
ZIMMER
18,52 M2
90
70
180
80
VORR.
8,56 M2
VORR.M.
KOCHG.
5,86 M2
354
423
68 M2
150
230
53
ZIMMER
20,21 M2.
GESCHÄFTSLOKAL
30,29 M2
141
4
15
20
15
394
15
655
60
15
433
15
370
100
60
1912


KOCHG.
VORR.M.
257
8,28 M2
DU/WC
DUWC
90
70
80
VOR
8,56 M2
KOCHG.
18,52 M2
423
230
53
30,29 M2
141
*rote Markierungen ohne Gewähr
- Stand nach Umbau
4
15
20
15
394
15
655
60
15
370
100
60

Objektbeschreibung

Diese attraktive **3-Zimmer-Altbauwohnung im Erdgeschoss** eines stilvollen Wiener Altbaus aus der Zeit um 1900 überzeugt durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**, den **klassischen Wiener Altbaucharme** sowie ihre **vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten durch zwei separat nutzbare Wohneinheiten**. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand. Besonders hervorzuheben ist das **außergewöhnlich großzügige Kellerabteil mit ca. 15 m²**, das reichlich zusätzlichen Stauraum bietet.

Die Wohnräume sind **nach Süden sowie zu einer wenig befahrenen Straße ausgerichtet** und bieten dadurch eine angenehm helle Wohnatmosphäre.

Das gepflegte Wohngebäude wurde **um das Jahr 2015 thermisch saniert**. Im Zuge dieser Maßnahmen wurden auch **die Fenster erneuert**.

Umbauten

Laut Bestandsplan und dem Grundbuch handelt es sich um **eine Wohnungseigentumseinheit**. Der Voreigentümer hat die Wohnung baulich umgestaltet und in **zwei separate nutzbare Wohneinheiten** unterteilt. Eine Einheit verfügt über **2 Zimmer**, die zweite über **1 Zimmer**. **Beide Einheiten verfügen jeweils über eine eigene Küche sowie ein Badezimmer mit Dusche und WC.**

Die **Stromversorgung erfolgt separat für jede Einheit**, während die Beheizung über eine **gemeinsame Gastherme** erfolgt, die vor etwa **vier Jahren erneuert** wurde.

Zur besseren Veranschaulichung der vorgenommenen Umbauten wurde dem Inserat ein Grundrissplan mit den Änderungen beigefügt. Dieser dient ausschließlich der Orientierung und erfolgt ohne Gewähr.

Die **Aufteilung in zwei separat nutzbare Wohneinheiten** eröffnet vielseitige Wohnkonzepte – beispielsweise **Mehrgenerationenwohnen, die Kombination aus Wohnen und Arbeiten oder einen separaten Wohnbereich für Familienangehörige**. Ein weiterer Vorteil ist der **zusätzliche Eingang direkt von der Straße** zur 2-Zimmer-Einheit.

Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch die **ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung**: **U-Bahn-Stationen, Straßenbahn- und Buslinien sowie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sorgen für hohen Wohnkomfort.

Raumaufteilung:

1. Wohneinheit:

-Vorraum/Küche

-Bad mit Dusche und WC

-Zimmer 1

-Zimmer 2

2. Wohneinheit:

-Vorraum/Küche

-Zimmer 1

-Bad mit Dusche und WC

Sonstiges:

-1 Abstellraum im Gang (wird für 2 Waschmaschinen genutzt - war früher ein Gang-WC)

-1x Kellerabteil ca. 15 m²

-Innenhof mit Radabstellplätzen

Durchgeführte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen:

1. Wohneinheit:

- Küche: Erneuerung der Küche sowie der Fliesen im Küchenbereich ca. 2019

- Badezimmer: Erneuerung der Fliesen und Sanitäreinrichtungen ca. 2021

- Erneuerung des Elektrosicherungskastens sowie teilweise der elektrischen Leitungen und zum Teil der Wasserleitungen ca. 2017

2. Wohneinheit:

- Erneuerung der Gastherme ca. 2022

- Badezimmer: Erneuerung der Fliesen und Sanitäreinrichtungen ca. 2019

- Erneuerung des Elektrosicherungskastens sowie teilweise der elektrischen Leitungen und zum Teil der Wasserleitungen ca. 2019

Wohngebäude:

-Thermische Sanierung des Gebäudes einschließlich Erneuerung der Fenster ca. 2015

Lage/Infrastruktur:

Die Umgebung überzeugt durch eine **starke lokale Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** für den täglichen Bedarf, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés, Restaurants, sowie eine **sehr gute Verkehrsanbindung -** ideal für urbanes Wohnen mit komfortabler Erreichbarkeit.

-BILLAPLUS ca. 4 Gehminuten, HOFER ca. 7 Gehminuten, EUROSPAR ca. 7 Gehminuten-U-Bahn U1 - Station Troststraße ca. 11 Gehminuten

-Straßenbahn Linie 11, 0 - ca. 4 Gehminuten

-Buslinien 7A ca. 3 Gehminuten / 65A, 66A ca. 7 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 <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap