

Helle und gepflegte 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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	15,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 62,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,64
Kaufpreis:	224.000,00 €
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.

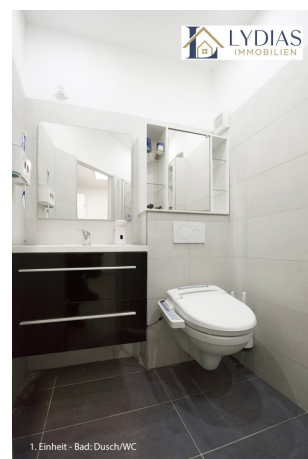




1. Einheit - Zimmer 2



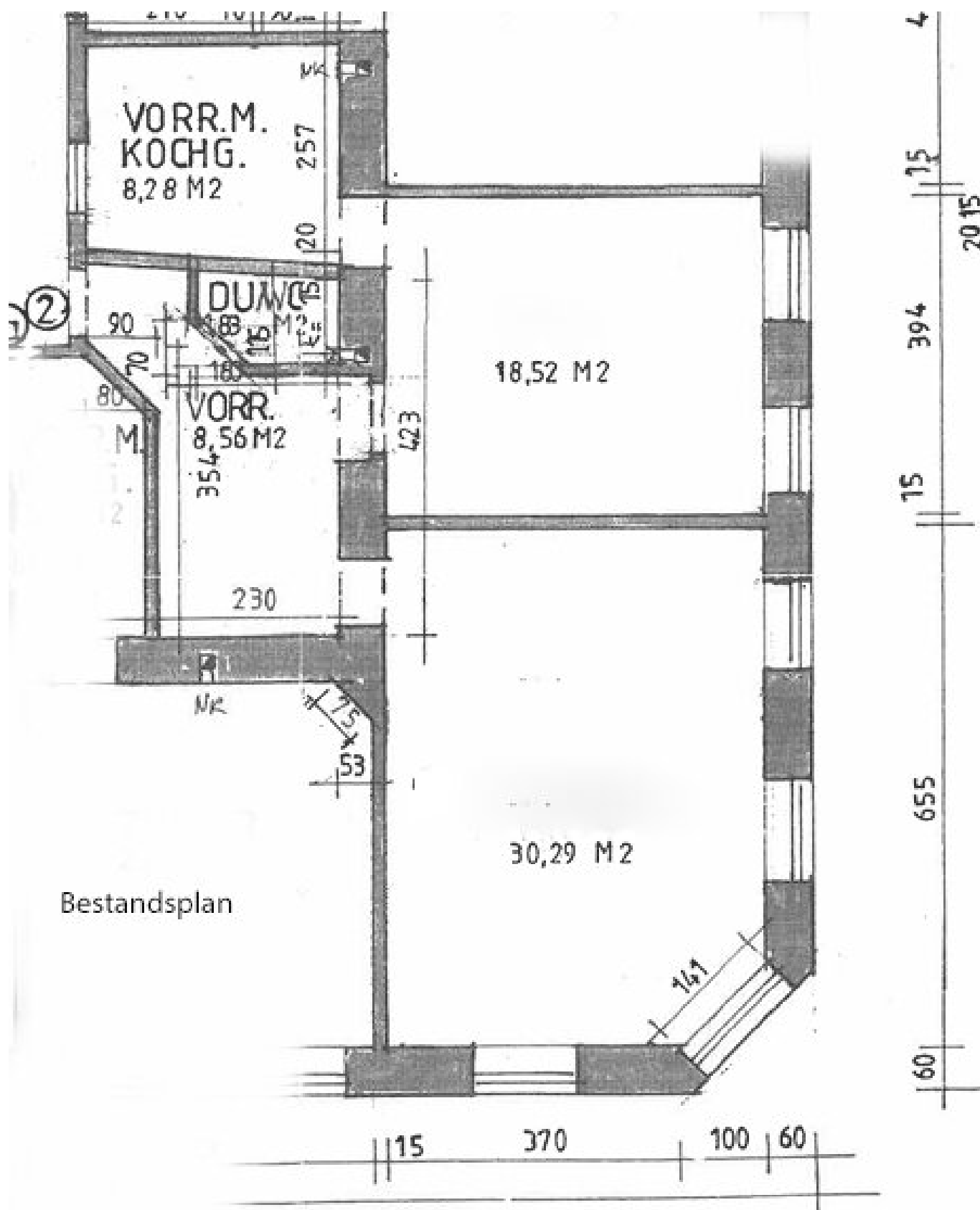
1. Einheit - Küche

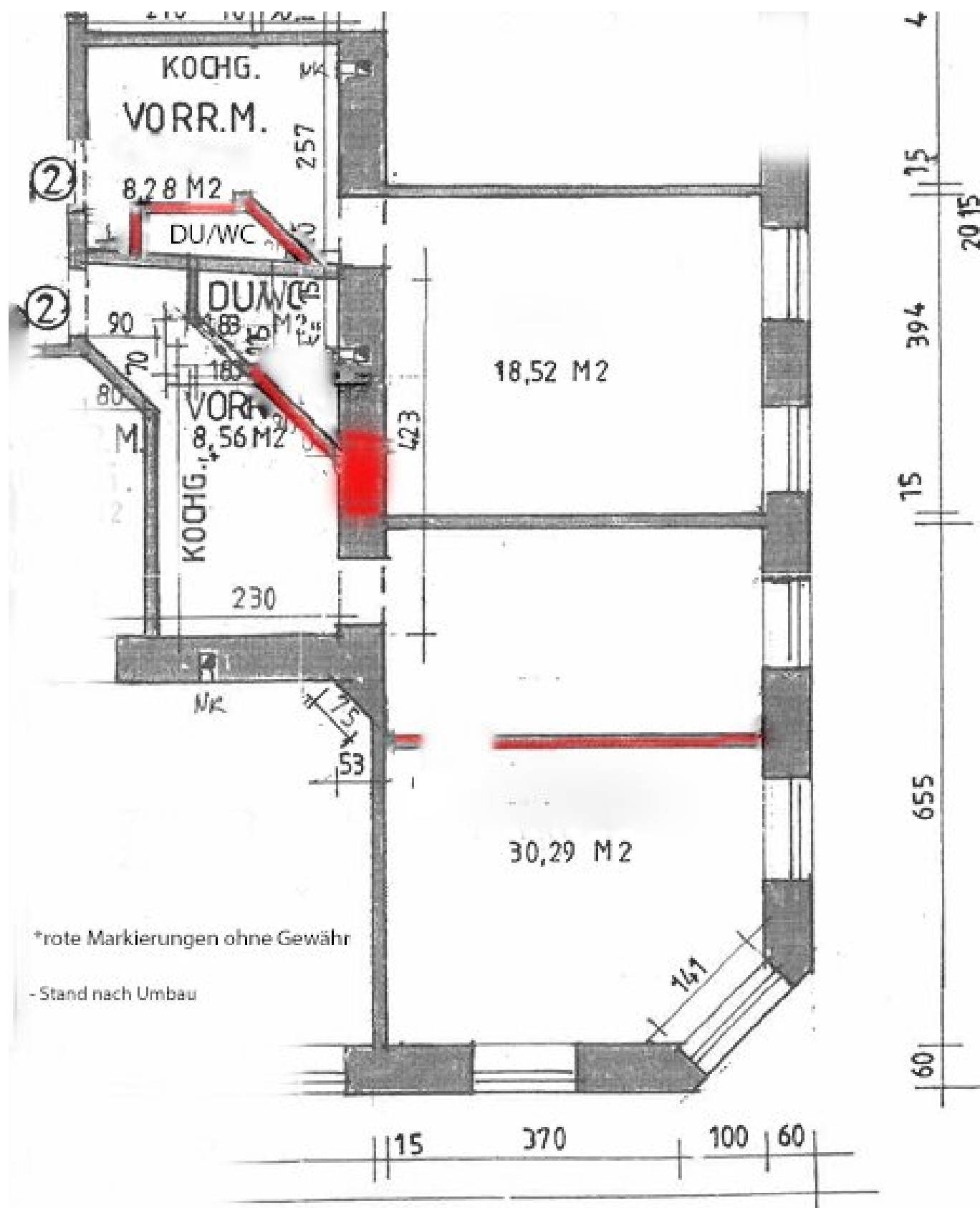


1. Einheit - Bad: Dusch/WC



1. Einheit - Bad: Dusch/WC





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 beigelegt. 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