Gemütliche und gepflegte 2-Zimmer-Altbauwohnung, Nähe Westbahnhof und U-Bahn U4 / Top Infrastruktur!



Objektnummer: 1801/138

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	155,42 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,64
Kaufpreis:	198.000,00 €

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

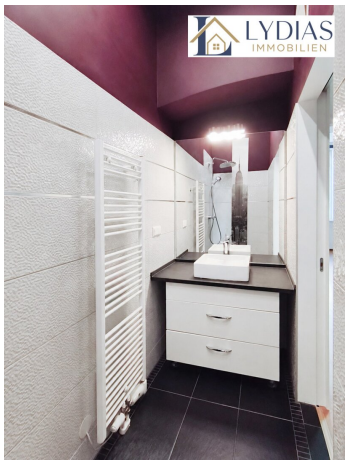
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

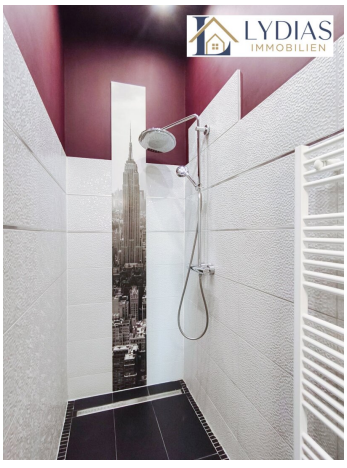

LYDIAS
IMMOBILIEN
virutelle Möblierung


LYDIAS
IMMOBILIEN


LYDIAS
IMMOBILIEN


virutelle Möblierung

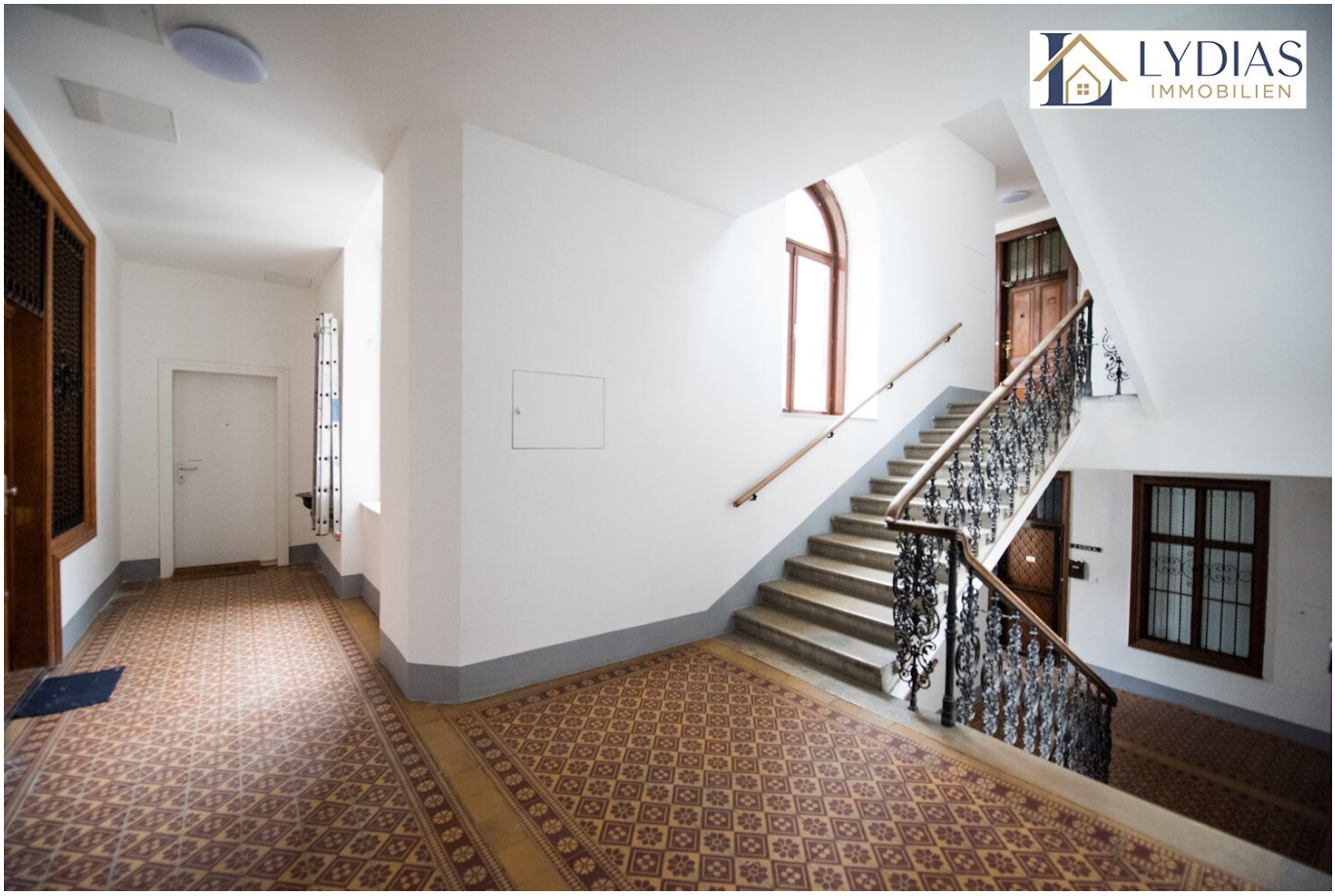




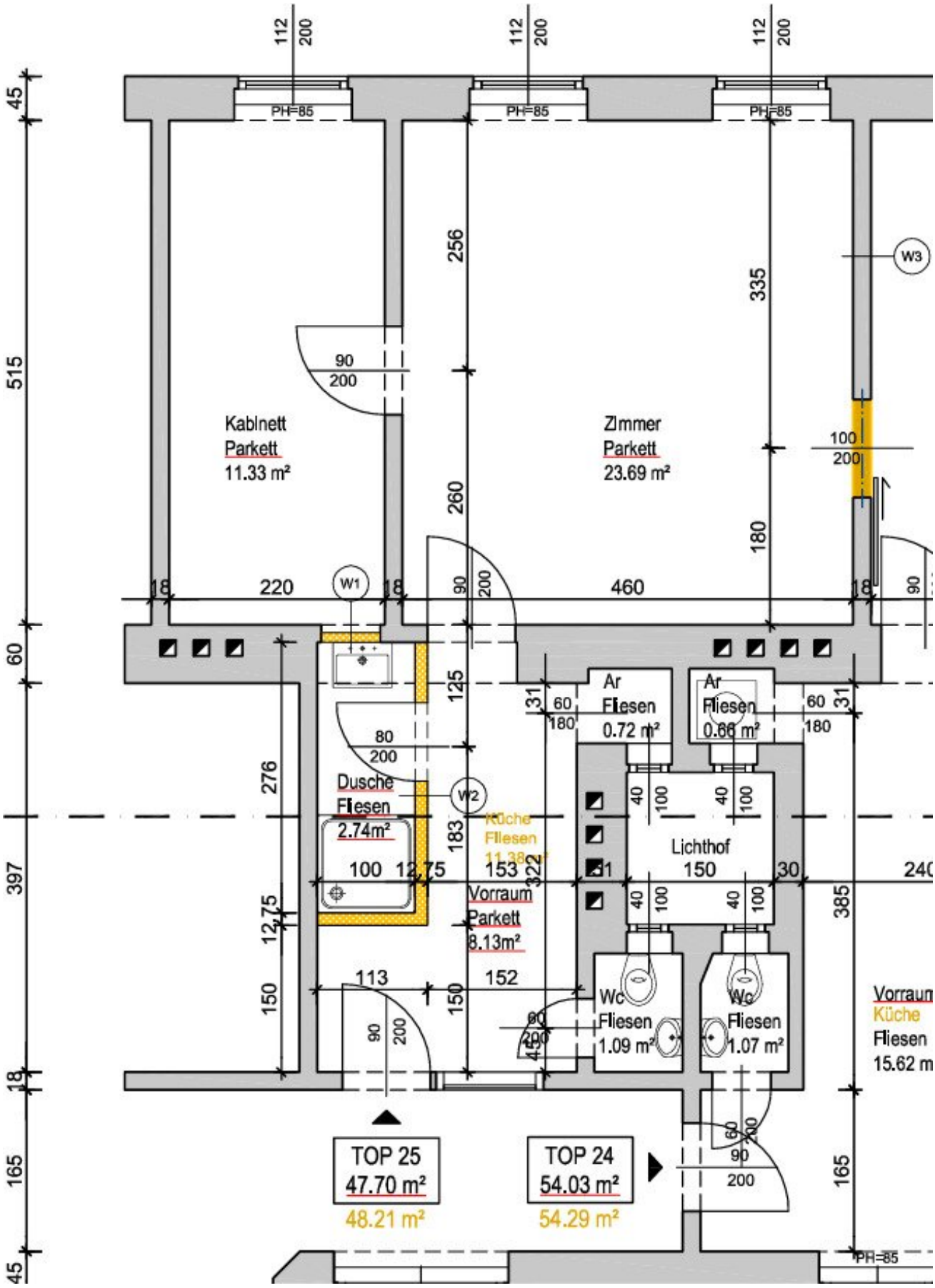











Kabinett
Parkett
11.33 m²
Zimmer
Parkett
23.69 m²
Dusche
Fliesen
2.74m²
Küche
Fliesen
Vorraum
Parkett
8.13m²
Lichthof
Ar
Fliesen
0.72 m²
Ar
Fliesen
0.66 m²
Wc
Fliesen
1.09 m²
Wc
Fliesen
1.07 m²
W1
W2
W3
TOP 25
47.70 m²
48.21 m²
TOP 24
54.03 m²
54.29 m²
PH=85

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese attraktive 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss eines gepflegten Altbaugebäudes in bester Lage.

Mit einer Wohnfläche von rund 48 m² laut Plan überzeugt die Wohnung durch ihre durchdachte Raumaufteilung und die vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten.

Den zentralen Wohnbereich bildet die großzügige Wohnküche mit ca. 24 m², die durch zwei große Fenster eine angenehme Wohnatmosphäre bietet. Die Wohnküche ist mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und bietet ausreichend Platz für einen ansprechenden Wohn- und Essbereich.

Das angrenzende, separat angelegte Kabinett ist direkt von der Wohnküche aus begehbar und eignet sich ideal als Schlafbereich.

Über den Vorraum sind sowohl das Badezimmer mit Dusche als auch das separate WC mit Waschbecken bequem erreichbar. Das Badezimmer ist mit einer praktischen Schiebetür ausgestattet, die eine platzsparende Nutzung ermöglicht. Eine geschickt integrierte Nische im Vorraum bietet Platz für Waschmaschine und Trockner. Ein zusätzlicher Schrank im Vorraum sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Raumaufteilung:

-Vorraum mit Nische für Waschmaschine und Trockner

-Wohnküche

-Kabinett

-Bad mit Dusche

-separates WC mit Waschbecken und Fenster zum Lichthof

Sonstiges:

-Kellerabteil zur Nutzung (nicht im Eigentum)

-Kein Lift

Die **Wohnung** wurde **ca. im Jahr 2013 modernisiert**. Im Zuge der Modernisierungsarbeiten wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

-Erneuerung der Parkettböden

-Einbau einer neuen Küche

-Erneuerung der Sanitäranlagen und Fliesen im Badezimmer und WC

-Austausch der Innentüren

-Erneuerung der Schiebetür zum Badezimmer

Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr (u. a. Westbahnhof, Straßenbahnlinie 9, 18, 52, U4 Schönbrunn) führen zu einer hohen Lebensqualität und machen die Wohngegend besonders attraktiv. Diverse Nahversorger, Cafés, Apotheken und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die Betriebskosten inkl. Rep.-Rücklage betragen ca. 185 Euro/mtl. Die Wohnung wird mit einer Gasetagenheizung beheizt.

Zur Information: *Die Möblierung der Wohnküche und des Kabinetts wurden virtuell gestaltet und dienen der Veranschaulichung. Die Originalfotos finden Sie ebenfalls im Inserat.*

Lage:

Straßenbahnlinie 5, 9, 18, 52, 60

U4 Schönbrunn - ca. 12 Gehminuten

Westbahnhof - ca. 15 Gehminuten

Die Nähe zum Schloss Schönbrunn, dem Technischen Museum und dem weitläufigen Auer-Welsbach-Park bietet einzigartige Möglichkeiten für Erholung, Kulturgenuss und Freizeitvergnügen.

Diese Wohnung ist besonders ansprechend für alle, die ein gemütliches und zentral gelegenes Zuhause in beliebter Lage suchen. Überzeugen Sie sich selbst und lassen Sie sich von der Attraktivität und der Lebensqualität dieser Wohnung begeistern.

Kontakt:

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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap