# Gemütliche und helle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon, 2-Zimmer mit ruhiger Innenhoflage - Top Infrastruktur / Nähe U3-Station




Virtuell möbliertes Wohnzimmer

**Objektnummer: 1801/137**

**Eine Immobilie von Lydias Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1110 Wien |
| **Baujahr:** | 1967 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 72,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 48,84 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 359.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 300,00 € |

**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








LYDIAS
IMMOBILIEN
virtuelle Möblierung


LYDIAS
IMMOBILIEN


LYDIAS
IMMOBILIEN

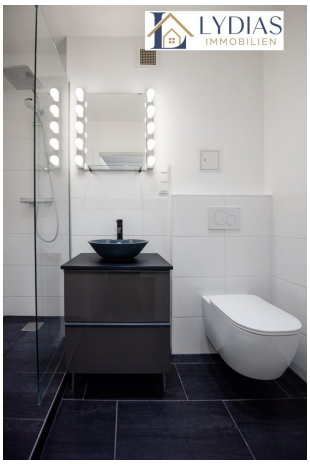






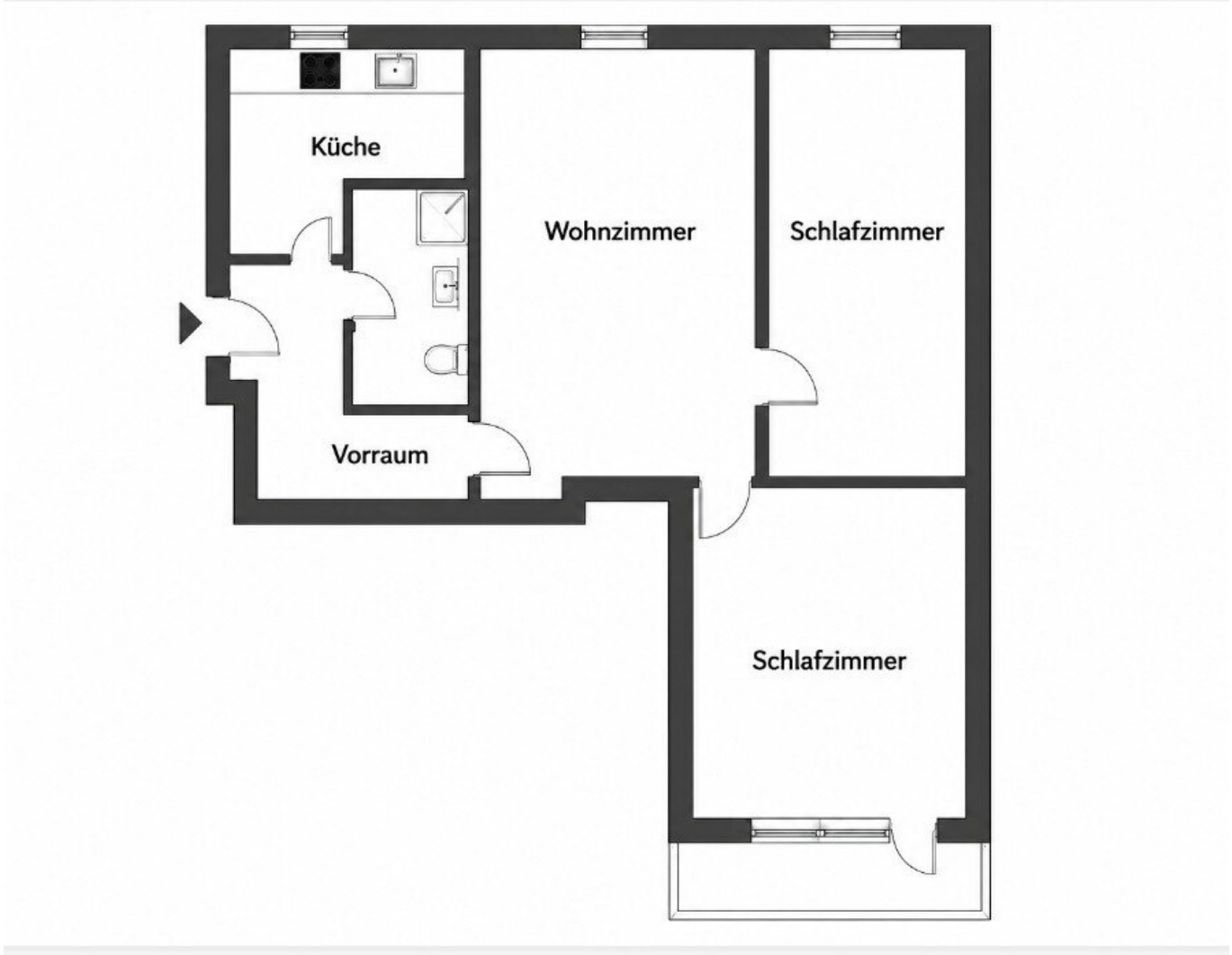











Küche
Wohnzimmer
Schlafzimmer
Vorraum
Schlafzimmer

# Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt diese gepflegte und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon** in einem ordentlichen Wohnhaus im 11. Wiener Gemeindebezirk. Auf einer Wohnfläche von ca. **72 m²** zuzüglich ca. **4 m² Balkon**, bietet die Wohnung ein angenehmes Wohnambiente, eine durchdachte Raumaufteilung und vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten.

**Der großzügige Wohnbereich** überzeugt durch seine freundliche Atmosphäre und **ist zum ruhigen begrünten Innenhof ausgerichtet**. Die **separate Einbauküche inklusive sämtlicher Geräte** ermöglicht eine praktische Trennung zwischen Kochen und Wohnen.

Das **Schlafzimmer** welches ebenfalls **zum ruhigen Innenhof ausgerichtet** ist, verfügt über einen besonderen Vorzug: einen **begehbaren Ankleideraum**, der zusätzlichen Stauraum und Komfort bietet. Das zweite Schlafzimmer bietet direkten Zugang zum ca. **4 m² großen Balkon**, der zur Seitengasse gelegen ist und einen angenehmen Rückzugsort im Freien schafft.

**Raumaufteilung:**

-Vorraum

-Wohnzimmer - ruhig gelegen zum Innenhof

-separate Küche mit Waschmaschinenanschluss - ruhig gelegen zum Innenhof

-Schlafzimmer mit begehbarem Ankleideraum - ruhig gelegen zum Innenhof

-Zweites Schlafzimmer mit Balkon ca. 4m²

-Badezimmer mit Dusche und WC

**Sonstiges:**

-Moderne Fliesen in Badezimmer, Vorraum und Küche

-Parkettböden in den übrigen Wohnräumen

-Innenjalousien in allen Räumen

-Gasetagenheizung

-Keller

-Waschküche

-Fahrradabstellraum

-Lift vorhanden

**Moderne Fliesen im Badezimmer, Vorraum und in der Küche** sorgen für ein gepflegtes Erscheinungsbild, während in den übrigen Wohnräumen **Parkettböden** ein angenehmes Wohngefühl schaffen. **Innenjalousien in sämtlichen Räumen** ermöglichen eine individuelle Regulierung des Lichteinfalls und bieten zusätzliche Privatsphäre.

Die Beheizung der Wohnung erfolgt über eine **Gasetagenheizung**. In den **Jahren 2019 bis 2021 wurden Teilbereiche der Wohnung saniert**, darunter das **Badezimmer mit WC, die Küche** sowie die **Eingangstür**. Die **Fenster** wurden bereits **ca. im Jahr 2014 erneuert**.

***Hinweis:***

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

**Parkmöglichkeiten:**

Stellplätze sind je nach Verfügbarkeit vorhanden. Eine entsprechende Anfrage und Abklärung erfolgt bei Bedarf direkt bei der Hausverwaltung.

**Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohnlage im 11. Wiener Gemeindebezirk Simmering. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, darunter Lidl, eine Apotheke, Ärzte, Banken und weitere Geschäfte sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Cafés, Restaurants und diverse Dienstleistungsbetriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Für Erholung und Freizeit bietet der nahegelegene Hyblerpark eine schöne Möglichkeit für Spaziergänge und entspannte Stunden im Grünen. Insgesamt verbindet die Lage eine gute Nahversorgung, kurze Wege und eine ausgezeichnete Anbindung an das Wiener Stadtzentrum.

-**U-Bahn**: Linie **U3** - Halltestelle Zippererstraße (Richtung Ottakring / Simmering) ca. 4 Gehminuten

-**Straßenbahn**: Linie **71**- Haltestelle Zippererstraße (Richtung Schottenring / Kaiserebersdorf)

ca. 4 Gehminuten

**-Straßenbahn**: Linie **11-** Haltestelle Geiselbergstraße (Richtung Kaiserebersdorf / Otto-Probst-Platz) ca. 8 Gehminuten

-**Autobus**: Linie **76A / 76B** - (Richtung Enkplatz/Alberner Hafen) ca. 6 Gehminuten

-**Schnellbahn**: Linie **S7** Halltestelle Geiselbergstraße (Richtung Floridsdorf /Wolfsthal) ca.7 Gehminuten

Überzeugen Sie sich selbst von den Vorzügen dieser charmanten Wohnung und entdecken Sie ein Zuhause, das großzügiges Wohnen, eine durchdachte Raumaufteilung und eine attraktive Lage harmonisch vereint. Eine Gelegenheit, die es sich lohnt, persönlich kennenzulernen!

**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 <2.500m

**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 <500m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap