

++NEU++ Helle 2 Zimmer Top Anleger Wohnung in guter Lage



LANDAA

Objektnummer: 4994

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 154,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,52
Kaufpreis:	258.990,00 €
Betriebskosten:	97,64 €
USt.:	11,62 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH
Kärntner Ring 10/10B
1010 Wien



LANDAA



LANDAA



LANDAA

Objektbeschreibung

Ruhige 2-Zimmer-Wohnung in urbaner Lage – Linzer Straße 352

In einer der beliebtesten Wohngegenden des 14. Bezirks bietet sich hier die seltene Gelegenheit, eine **lichtdurchflutete Wohnung im 2. Stockwerk** eines gepflegten Neubaus zu erwerben. Die Immobilie befindet sich in einem **Haus aus dem Jahr 1965** und punktet durch eine **klare Raumaufteilung**, hochwertige Ausstattung und eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung – ideal sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger.

Wohnung & Ausstattung

Mit einer durchdachten Raumaufteilung und viel Tageslicht überzeugt diese rund **klassisch geschnittene 2-Zimmer-Wohnung** sowohl funktional als auch ästhetisch.

Aufteilung der Räume:

- **Großzügiger Vorräum**, ideal für eine Garderobenlösung oder zusätzliche Stauraummöbel
- **Zwei helle Zimmer**, die flexibel als Schlaf-, Wohn- oder Arbeitszimmer genutzt werden können
- **Separate Küche** mit sämtlichen Geräten und ausreichend Platz zum Kochen und Essen
- **Modern ausgestattetes Badezimmer** mit Badewanne
- **Separates WC**
- **Abstellraum** für Haushaltsgeräte oder Vorräte

Besondere Merkmale der Ausstattung:

- Edler **Fischgrätparkett** in den Wohnräumen, der Wärme und Eleganz ausstrahlt
- Zeitgemäß verflieste **Sanitärräume** in neutralen, modernen Tönen
- **Gasetagenheizung** für individuelle Steuerung von Heizung und Warmwasser
- Die Küche ist **voll ausgestattet** und in gepflegtem Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem **allgemein guten Zustand** und wurde laufend gepflegt. Alle technischen Einrichtungen und Geräte sind funktionstüchtig und in gutem Zustand, ideal als Vorsorgewohnung mit sofortigem Ertrag.

Die Wohnung ist derzeit gut vermietet! Die Mieteinnahme beträgt € 840,-

Eckdaten im Überblick

- **Adresse:** Linzer Straße 352, 1140 Wien
- **Wohnfläche:** ca. 61m²
- **Stockwerk:** 2. Obergeschoss (ohne Lift)
- **Baujahr:** ca. 1965
- **Zimmer:** 2
- **Heizung:** Gasetagenheizung
- **Küche:** Voll ausgestattet
- **Sanitär:** Bad mit Wanne, WC separat
- **Zusätzlich:** Abstellraum
- **Mietzins:** Freier Mietzins
- **Zustand:** Sehr gut gepflegt

Diese charmante Wohnung eignet sich ideal für Paare, Singles oder Anleger, die eine solide Immobilie in urbaner, bestens angebundener Lage suchen. Der Mix aus Ruhe, Tageslicht, guter Grundrissgestaltung und unmittelbarer Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten und öffentlichem Verkehr macht dieses Objekt besonders attraktiv.

Kontaktieren Sie uns gerne für nähere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins – wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap