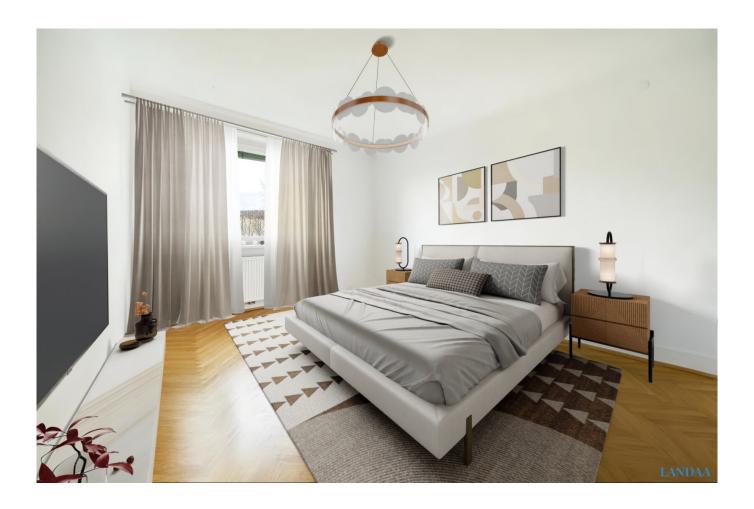
++NEU++ Helle 2 Zimmer Top Anleger Wohnung in guter Lage



Objektnummer: 4994

Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder:

WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich 1140 Wien

1965

Neuwertig Neubau 61,00 m²

2

1 1

E 154,00 kWh / m² * a

E 2,52

258.990,00 €

97,64 € 11,62 €

Ihr Ansprechpartner



Roman Babadschanov

LANDAA Immobilien GmbH Kärntner Ring 10/10B 1010 Wien







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 Vorraum, 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 Straßenbahn <500m U-Bahn <1.000m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap