

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



**Objektnummer: 4994**

**Eine Immobilie von Landaa Immobilienverwertung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1965
<b>Zustand:</b>	Neuwertig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	E 154,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,52
<b>Kaufpreis:</b>	258.990,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	97,64 €
<b>USt.:</b>	11,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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. 61m<sup>2</sup>
- **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