# Helle 3-Zimmer-Wohnung in 1140 Wien



Objektnummer: 5612/330

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

11.520,00 € inkl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1140 Wien 1900

Gepflegt Neubau

51,40 m<sup>2</sup>

3

B 29,18 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**B** 0,82

320.000,00 €

136,14 €

15,52 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

WI-RE Immobilienmakler Börsegasse 12 / M1 1010 Wien

T +43 1 512 22 27-10 H +43 664 8494580





































## Grundriss

## Linzerstrasse 81/7, 1140 Wien

Gesamtfläche: ca.  $56,6 \text{ m}^2$ Wohnfläche: ca.  $51,4 \text{ m}^2$ Freifläche/Balkon: ca.  $5,2 \text{ m}^2$ 



## **Objektbeschreibung**

#### Helle und großzügige 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit optimaler Infrastruktur

Diese sehr gepflegte und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein harmonisches Wohnambiente sowie eine hervorragende Lage mit idealer Anbindung an sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen.

#### Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer mit viel Tageslicht
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer ideal für Familien, Homeoffice oder Gäste
- Charmante Küche mit offenem Essbereich schafft eine einladende Atmosphäre für Familie und Gäste
- Direkt vorliegender Balkon mit Blick bis zur Gloriette
- Modernes Badezimmer
- Separates WC
- Vorraum mit ausreichend Stauraum

#### **Highlights:**

- Helle, freundliche Räume mit angenehmer Atmosphäre
- Gemütlicher Balkon perfekt für den Morgenkaffee oder eine kleine Kräuteroase.

#### Lage & Infrastruktur:

Die Linzer Straße zählt zu den längsten Einkaufsstraßen Wiens und verbindet auf über 6 Kilometern den Westen der Stadt mit einem bunten Mix aus Geschäften, Gastronomie und historischen Sehenswürdigkeiten

- Supermarkt, Fachgeschäfte & persönliche Services direkt vor der Haustür
- Historische Atmosphäre & Genuss etwa in Fuhrmannhaus
- Bildung & Familie dank starker Schulstruktur wie das BRG 14
- Freizeit & Erholung optionsreich mit Bad, Parks und kulturellem Erbe
- Attraktive Mischung aus Tradition & urbaner Lebensqualität

Ein aktualisierter Energieausweis wurde beim Abgeber angefragt und wird asap nachgereicht!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap