

Helle 3-Zimmer-Wohnung in 1140 Wien



Objektnummer: 5612/330

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,40 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 29,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,82
Kaufpreis:	299.000,00 €
Betriebskosten:	145,79 €
USt.:	16,60 €
Infos zu Preis:	

Reparatur Rücklage LIFT: 3.478,88 Euro per 31.12.2025

Provisionsangabe:

10.764,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Pamela Zoidl, WIENER IMMOBILIEN Real Estate

WI-RE Immobilienmakler
Börsegasse 12 / M1















WIENER IMMOBILIEN
REAL ESTATE

Visualisierung mit KI erstellt - Beispielhafte Raumgestaltung

Grundriss

Linzerstrasse 81/7, 1140 Wien

Gesamtfläche: ca. 56,6 m²
Wohnfläche: ca. 51,4 m²
Freifläche/Balkon: ca. 5,2 m²



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