CHARMANTE STADTWOHNUNG IM FASANVIERTEL! Lichtdurchflutet & Top-Anbindung!



Objektnummer: 1757/279

Eine Immobilie von Immobilien Sablatnig

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Baujahr: Zustand:

Alter: Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder: WC:

Keller: Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis: Kaufpreis / m²: Betriebskosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung - Etage

Österreich 1030 Wien

1955 Gepflegt Neubau 39,99 m²

2 1 1

2,50 m²

D 132,40 kWh / m² * a

D 2,44

219.000,00 € 5.476,37 € 89,97 €

9,82 €

Ihr Ansprechpartner



Axel Pagacz

Immobilien Sablatnig Lindengasse 1





















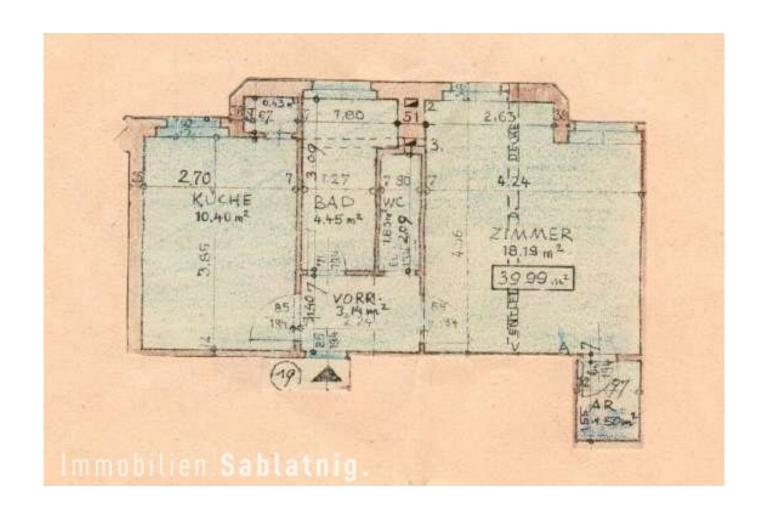












Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen Wiens!

Diese sofort bezugsfertige Etagenwohnung befindet sich im 3. Stock (mit Lift) einer gepflegten Wohnhausanlage aus dem Jahr 1955. Die ruhige Innenhoflage, kombiniert mit einer hervorragenden Infrastruktur, macht dieses Schmuckstück zu einer wahren Rarität.

Auf ca. **39,99 m² Wohnfläche** erwarten Sie zwei helle, freundliche Zimmer mit optimaler Raumaufteilung. Große Fenster in jedem Raum sorgen für eine angenehme Lichtdurchflutung und schaffen ein behagliches Wohnambiente. Die Wohnung präsentiert sich in sehr gutem Zustand – ideal für Singles, Paare oder als wertbeständige Anlage.

Raumaufteilung

- Vorraum mit Garderobe, Sicherheitstür und modernem Vinylboden
- Einbauküche (mit Fenster) inkl. geräumiger Sitzecke, Vinylboden
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne & Dusche, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss, möbliert
- Separates WC
- Wohn-/Schlafzimmer (2 Fenster), teilweise möbliert, klassischer Parkettboden
- Abstellkammer
- Kellerabteil zur zusätzlichen Lagerung

Ausstattung & Highlights

- Sofort bezugsfertig
- Helle Innenhoflage mit perfekter Lichtdurchflutung
- Lift im Haus
- Sicherheitstür
- Teilmöbliert

- Hochwertige Bodenbeläge (Vinyl & Parkett)
- Sehr gepflegter Gesamtzustand

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung besticht durch ihre zentrale, aber ruhige Lage im 3. Wiener Gemeindebezirk.

In wenigen Gehminuten erreichen Sie:

- Hauptbahnhof Wien (perfekte nationale & internationale Anbindung)
- Belvedere, Schweizergarten & Botanischer Garten ideale Naherholungsgebiete
- Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf (Billa, Hofer, Bipa, Cafés, Restaurants)
- Kindergärten, Schulen, Apotheken & Banken in direkter Umgebung

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Straßenbahnlinien 1, 18, 62 & O direkt vor der Tür
- U1, S-Bahn, Regional- & Fernzüge ab Hauptbahnhof
- Buslinien 13A & 69A sowie der internationale Busbahnhof in unmittelbarer Nähe

Die Lage bietet Ihnen somit urbanen Lifestyle mit gleichzeitig höchster Lebensqualität.

Eckdaten

• Wohnfläche: ca. 39,99 m²

• Zimmer: 2

• Stockwerk: 3. OG (Lift vorhanden)

Zustand: sehr gut / sofort bezugsfertig

• Heizung: Zentralheizung (Gas) / Infarotheizung

Kellerabteil: vorhanden

Für das vorhandene Inventar (Einbauküche, Möbel etc.) ist eine **Ablöse in Höhe von € 10.000,-** zu entrichten.

Fazit

Diese Wohnung vereint **beste Infrastruktur**, **perfekte Anbindung und ruhige Innenhoflage** – ein wahres Wohnjuwel im 3. Bezirk. Ob als Eigenheim oder Investition: Diese Immobilie überzeugt auf ganzer Linie. Überzeugen Sie sich selbst von unserem tollen Angebot und vereinbaren Sie gleich einen Besichtigungstermin. Für weitere Informationen steht Ihnen **Axel Pagacz** telefonisch unter <u>+43 (0)678 129 30 10</u> gerne zur Verfügung.

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 <1.000m Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap