# 3 Zimmer + Möglichkeit auf 4. Raum + Vielfältiges Umbaupotential + U3 Nähe



Objektnummer: 5570/630

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

### Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Linzer Straße

Art: Wohnung - Etage

Land: Österreich

Land: Osterreich PLZ/Ort: 1140 Wien Baujahr: 1905

Zustand: Teil\_vollrenovierungsbed

Alter: Altbau
Wohnfläche: 84,55 m²
Nutzfläche: 84,55 m²
Zimmer: 3,50
Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: E 150,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: E 2,50

Kaufpreis: 288.889,00 €

**Betriebskosten:** 207,99 € **USt.:** 20,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## **Ihr Ansprechpartner**

#### **Dominik Kirschner**

Kirschner Immo GmbH Würzburggasse 4 / 7 1130 Wien

T +43 6605195782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





















### **Objektbeschreibung**

#### Renovierungsbedürftige Etagenwohnung in 1140 Wien – Ihr neues Zuhause wartet!

Zum Verkauf steht eine **renovierungsbedürftige Eigentumswohnung** im 2. Stock eines gepflegten Hauses im begehrten 14. Wiener Gemeindebezirk. Mit einer großzügigen **Fläche von 84,55 m²** und **3 Zimmern** bietet dieses Objekt ideale Voraussetzungen für **junge Familien** oder **Investoren**, die Wert auf eine zentrale Lage legen.

Die Wohnung überzeugt durch einen **schönen Stadtblick** und eine flexible Raumaufteilung, die Ihnen die Möglichkeit gibt, die Räume nach Ihren Wünschen zu gestalten. Die **Einbauküche** ist bereits vorhanden und kann nach Ihren Vorstellungen renoviert werden. Das Badezimmer ist mit einer **Badewanne** ausgestattet, und ein separates **WC** ist ebenfalls in der Eigentumswohnung vorhanden.

Die **Gasetagenheizung** wird über eine Therme betrieben und sorgt für eine angenehme Wärme in der Wohnung. Die Ausstattung mit **Fliesen** und **Parkett** bietet Ihnen eine solide Grundlage für Ihre Renovierungspläne.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Sie wohnen nur wenige Schritte von der Straßenbahnlinie 52 entfernt, und die U-Bahnlinien U3 Braunschweiggasse (850 Meter), U3 Hietzing (1100 Meter) und U3 Hütteldorfer Straße (1400 Meter) sind ebenfalls schnell erreichbar. Zudem gibt es in der Nähe den Schnellbahn Bahnhof Penzing (550 Meter) und die Buslinie 51A.

In der Umgebung finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Supermärkte (darunter Hofer und Billa) sowie Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar.

Nutzen Sie diese Gelegenheit, um Ihre Vision von einem perfekten Zuhause in einer lebenswerten Umgebung zu verwirklichen! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von diesem Potenzial überzeugen.

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 <250m Apotheke <250m Klinik <750m Krankenhaus <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <500m Universität <1.250m Höhere Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <1.750m

### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <750m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <750m Straßenbahn <250m Bahnhof <750m Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap