

**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                        |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1905                              |
| Zustand:                      | Teil_vollrenovierungsbed          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 84,55 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 84,55 m <sup>2</sup>              |
| 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

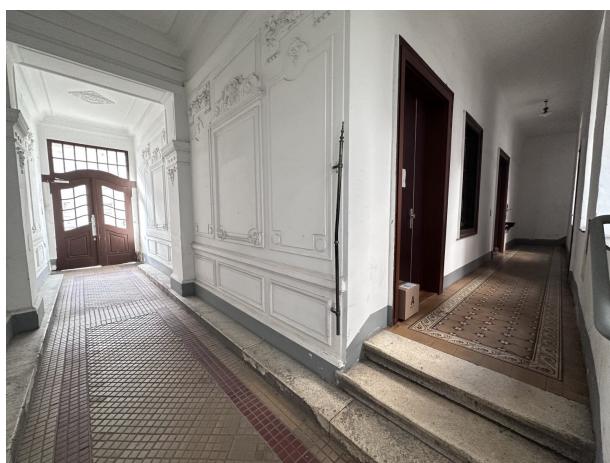
Kirschner Immo GmbH  
Würzburggasse 4 / 7  
1130 Wien

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 m<sup>2</sup>** 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 Raumauflteilung, 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 **Straßenbahlinie 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