

Weitläufiges Wohnen im Herzen des 7. Bezirks!



3SI MAKLER

Wohnsalon

Objektnummer: 21683

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lindengasse 22
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien, Neubau
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	115,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,42 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Gesamtmiete	1.999,00 €
Kaltmiete (netto)	1.552,77 €
Kaltmiete	1.817,27 €
Betriebskosten:	264,50 €
USt.:	181,73 €
Provisionsangabe:	

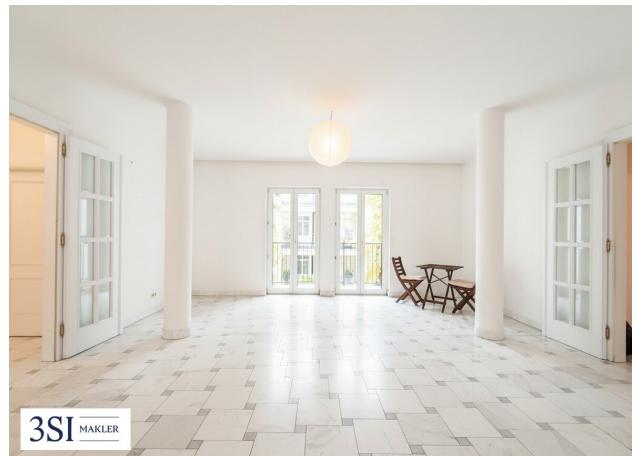
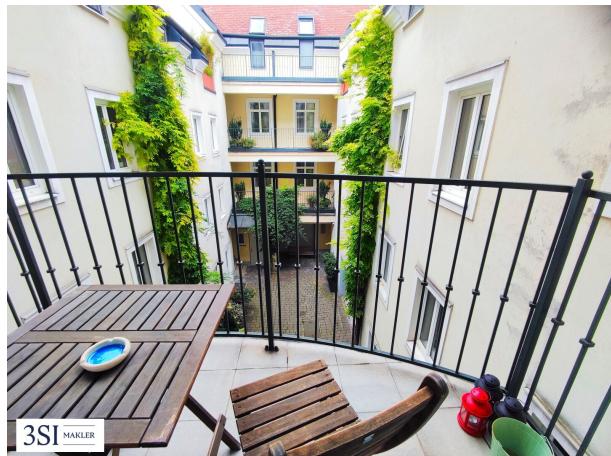
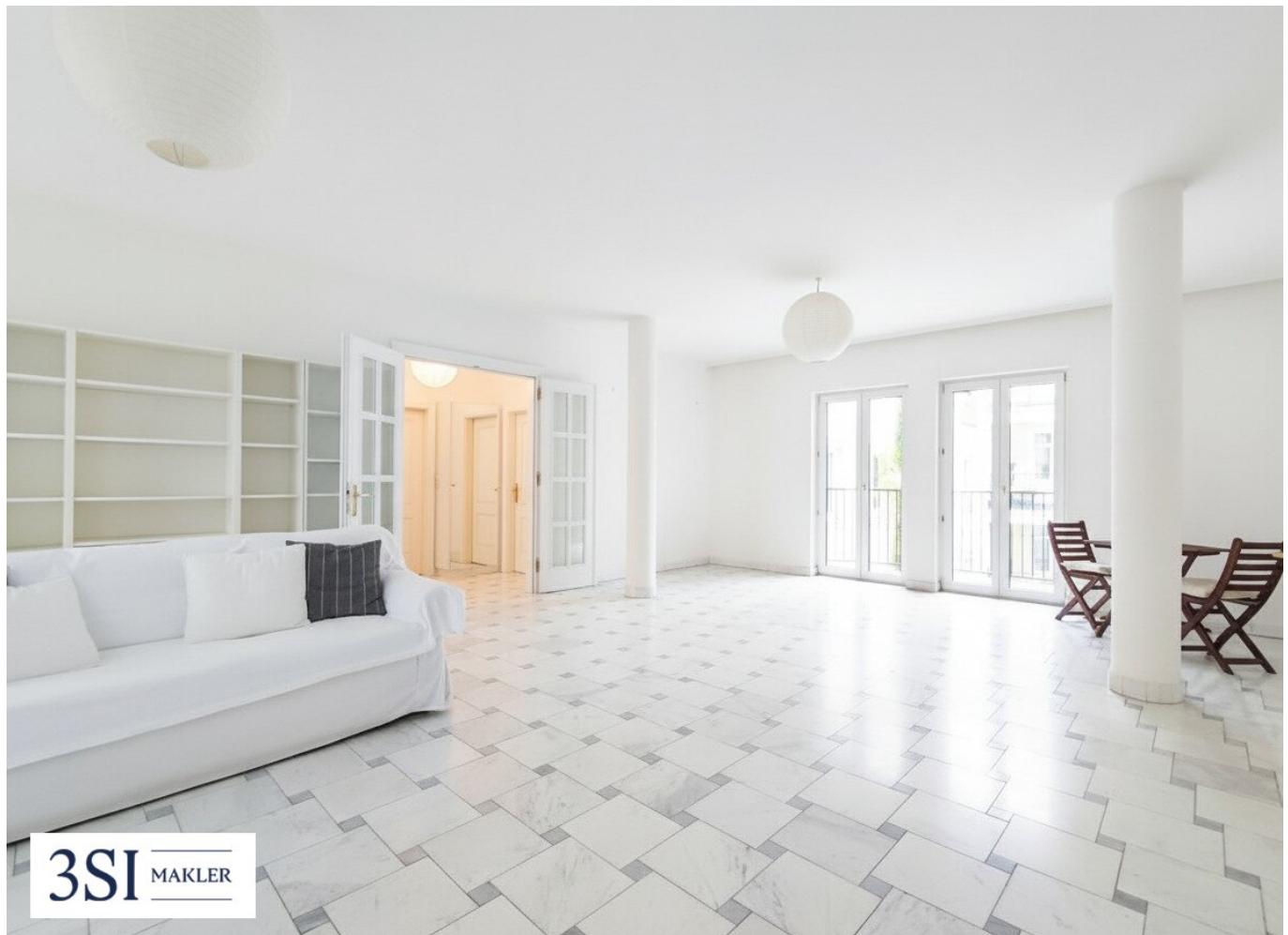
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

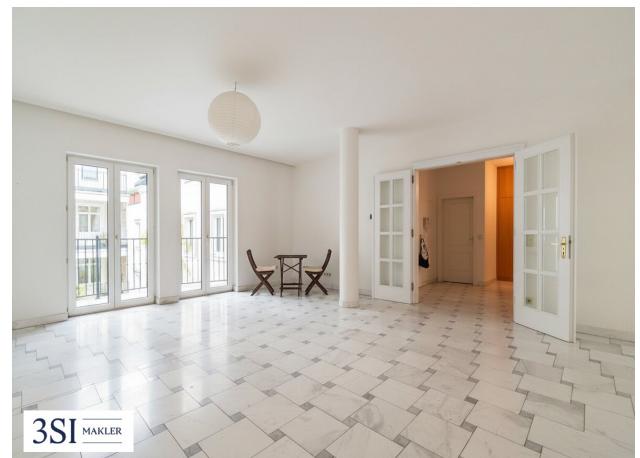
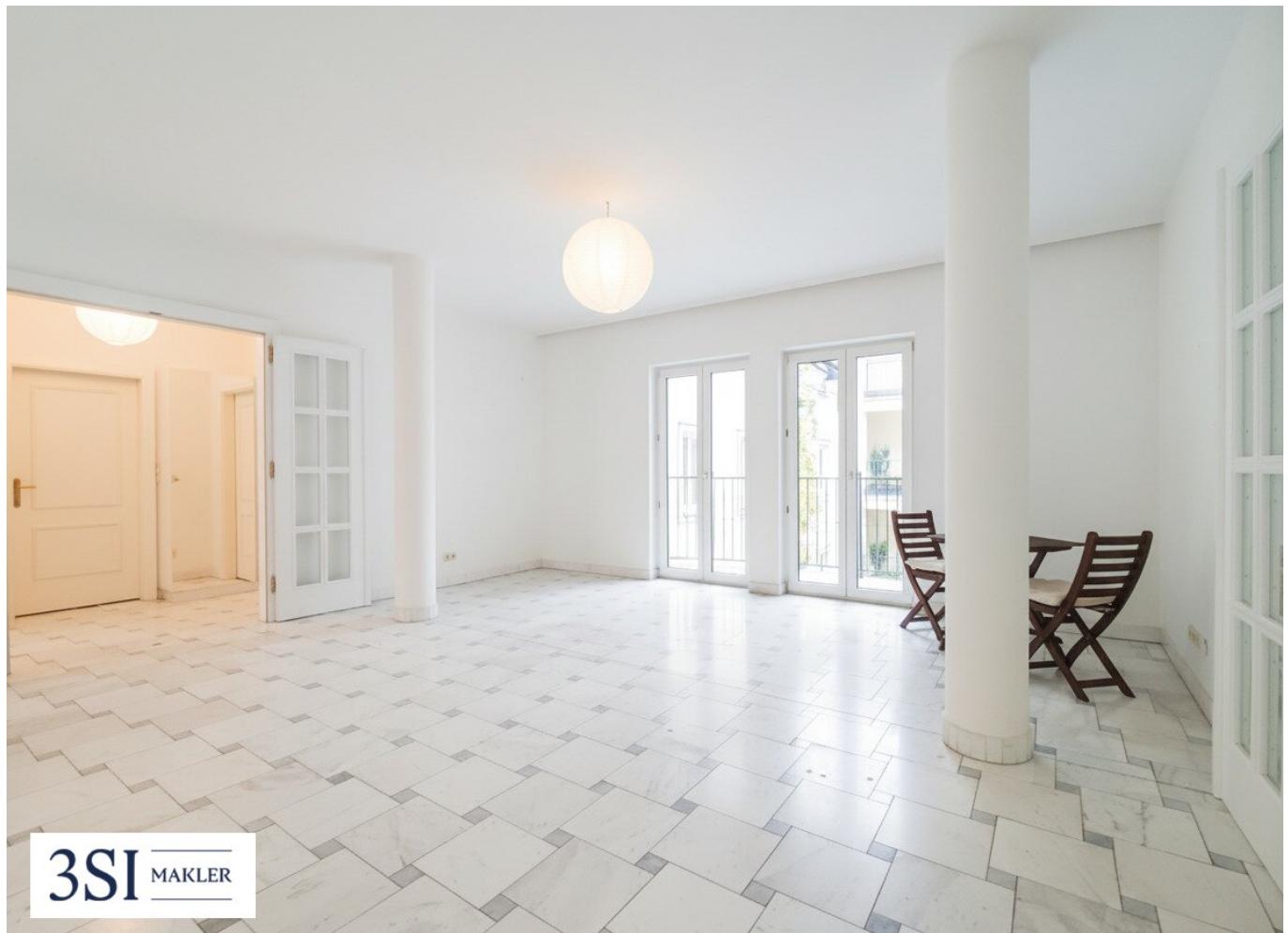
Ihr Ansprechpartner

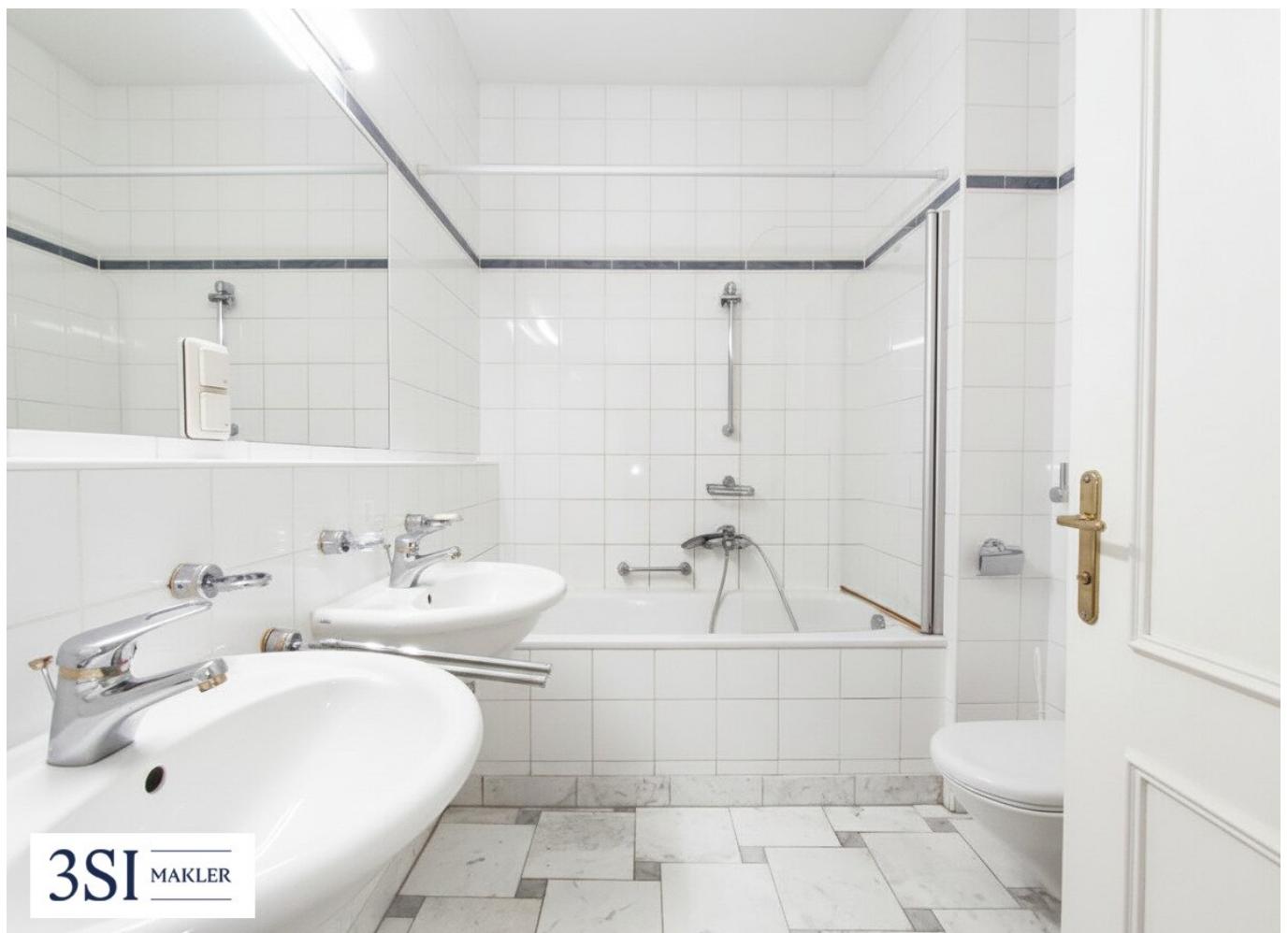
Christina Radel

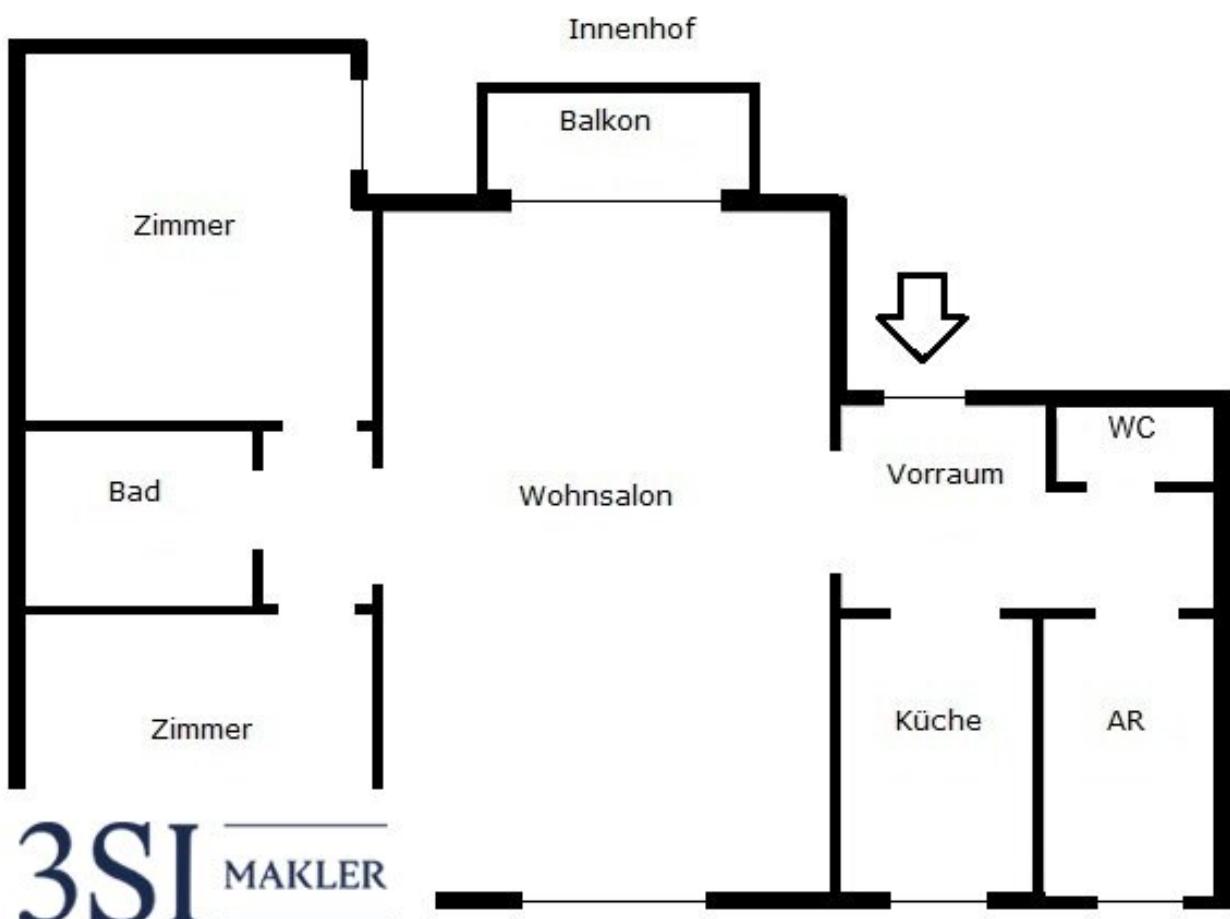
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 83
H +43 660 70 41 725
F +43 1 607 55 80









3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Traumhafte Wohnung im Herzen des 7. Bezirks - Willkommen in Ihrer neuen Wohlfühloase!

Das Gebäude besticht durch seinen zeitlosen Charme und die ausgezeichnete Lage im Herzen von Wien. Diese weitläufige Wohnung bietet auf großzügigen 115 m² Wohnfläche einen lichtdurchfluteten Wohnsalon mit beachtlichen 47 m². Klassisch elegante Flügeltüren und helle Marmorböden schaffen ein beeindruckendes Raumgefühl und unterstreichen die ruhige, klare Atmosphäre.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein großzügiger Vorräum, der Zugang zur Küche und zu einem Gäste-WC bietet. Der offene Wohn-Essbereich mit dem hofseitigen Balkon bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Die separate Küche ist vollständig ausgestattet und verfügt über einen praktischen Abstellraum. Über den Wohnsalon gelangen Sie in den privaten Bereich der Wohnung. Hier erwarten Sie zwei geräumige Schlafzimmer, die ausreichend Platz für Erholung bieten

Das Badezimmer mit Badewanne verfügt über zwei Waschbecken und ein WC. Diese außergewöhnliche Wohnung bietet Ihnen nicht nur ein stilvolles Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage im Herzen Wiens. Perfekt für Familien oder Paare, die Wert auf großzügiges Wohnen und ein urbanes Umfeld legen. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohltuende Wärme und behagliches Raumklima. Zudem stehen ein Fahrradraum und ein Kellerabteil zur Verfügung.

Raumaufteilung

- Wohnsalon
- Balkon
- Küche mit Abstellraum
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne und WC

- Gäste-WC 2 Vorräume

Besondere Merkmale

- Einbauküche
- Waschmaschine und Trockner vorhanden
- Bodenausstattung: Holz, Marmor und Fliesen
- Fußbodenheizung
- Gasetagenheizung
- Fahrradraum
- Kellerabteil

Lage

Die Wohnung liegt im 7. Bezirk (Neubau) von Wien, in einer lebendigen, urban geprägten Umgebung zwischen den Bezirkszentren rund um die Mariahilfer Straße. Die Gegend bietet eine gute Mischung aus historischen Bausubstrukturen und vielfältigen Nahversorgungseinrichtungen. In unmittelbarer Nachbarschaft finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, kleine Boutiquen, die das Viertel besonders attraktiv machen. Die Nähe zu kulturellen Einrichtungen, Bildungs- und Freizeitangeboten schafft eine hohe Lebensqualität mit urbanem Flair. Ausgezeichnete öffentliche Anbindung durch die Linien U3-Neubaugasse, 13A und 14A.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <175m
Apotheke <175m
Klinik <125m
Krankenhaus <1.050m

Kinder & Schulen

Schule <225m
Kindergarten <325m
Universität <475m
Höhere Schule <825m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <125m

Sonstige

Geldautomat <150m
Bank <150m
Post <75m
Polizei <300m

Verkehr

Bus <175m
U-Bahn <75m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <175m
Autobahnanschluss <4.350m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap