

TERRASSE UND GARTEN - LEBENSQUALITÄT ENTFALTEN.



Objektnummer: 1793

Eine Immobilie von 2M Immobilien e.U.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linienamtsgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1989
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	34,88 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 51,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,16
Kaufpreis:	270.000,00 €
Betriebskosten:	90,98 €
USt.:	9,10 €

Ihr Ansprechpartner

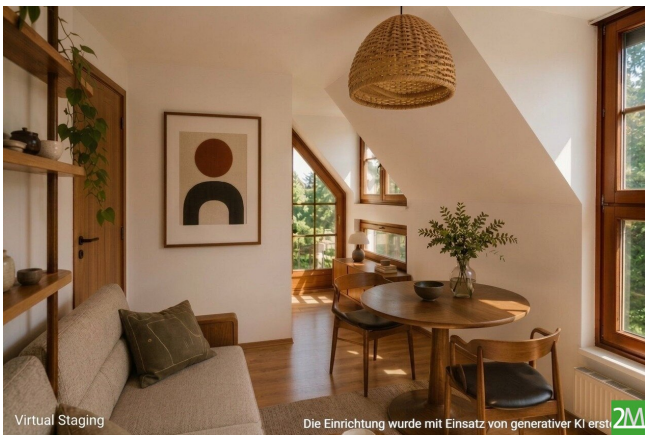


DI Michaela Kühberger-Reiter

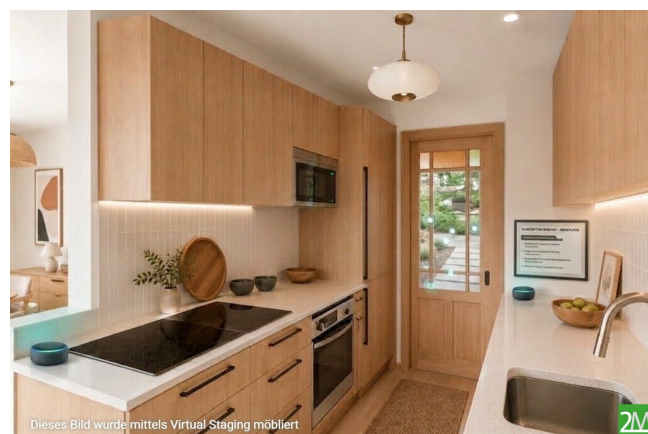
2M Immobilien e.U.
Elisabethallee 42A/B15
1130 Wien

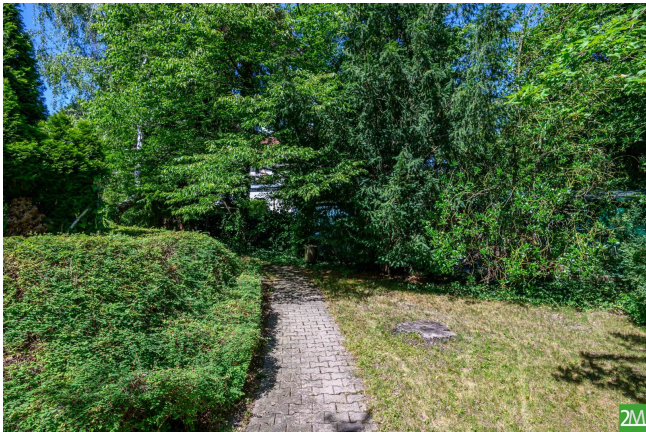
T +43 676 4220080

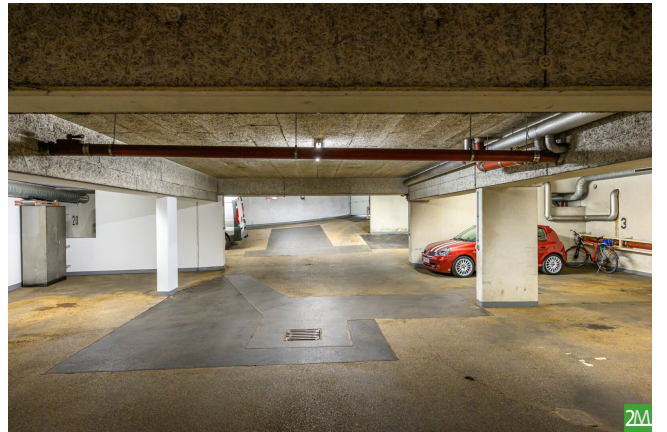
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



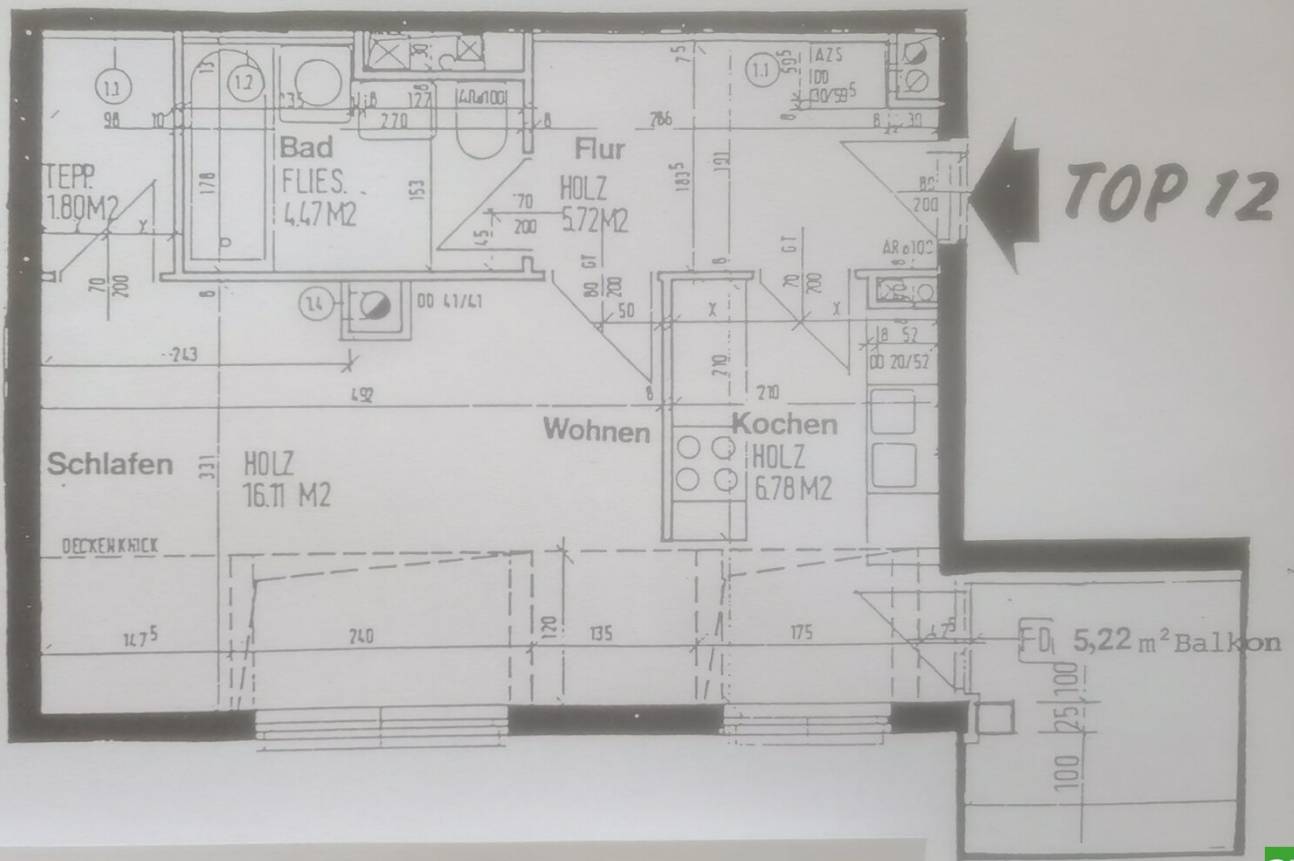












Objektbeschreibung

TERRASSE UND GARTEN - LEBENSQUALITÄT ENTFALTEN.

In einer ruhigen und begehrten Wohnlage des 13. Wiener Gemeindebezirks erwartet Sie diese charmante Garçonnière mit einer Wohnfläche von ca. **35 m²**. Die Wohnung überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept, einer **sonnigen Terrasse** und der seltenen Möglichkeit einer **Gartenmitbenutzung** – eine grüne Wohlfühloase mitten in der Stadt.

Der **helle Wohn- und Schlafbereich** bietet vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten und schafft gemeinsam mit der offenen Küche eine angenehme Wohnatmosphäre. Warme Parkettböden, moderne Fliesen sowie die gepflegte Ausstattung verleihen der Wohnung ein zeitloses und einladendes Ambiente.

Ein besonderes Highlight ist die **sonnige Terrasse**, die den Wohnraum ins Freie erweitert und zum Frühstück im Grünen, entspannten Feierabendstunden oder gemütlichen Sommerabenden einlädt. Die gemeinschaftliche Gartennutzung bietet zusätzlichen Erholungsraum und macht diese **Wohnung zu etwas Besonderem**.

Die Wohnung wird möbliert verkauft, im Expose enthaltene Fotos mit Einrichtungen sind zusätzliche Einrichtungsbeispiele.

HIGHLIGHTS auf einen Blick:

- **ca. 35 m²** optimal geschnittene Wohnfläche
- **Sonnige Terrasse** mit direktem Zugang ins Freie
- **Gartenmitbenutzung** – entspannen im Grünen
- Heller Wohn-/Schlafbereich mit vielseitigen Einrichtungsmöglichkeiten
- Offene Küche mit gemütlichem Wohnkonzept
- Badezimmer mit **Badewanne**
- Personenaufzug für eine barrierefreie Nutzung

- **Eigener Tiefgaragenstellplatz**
- Ruhige Wohnlage im beliebten **13. Wiener Gemeindebezirk (Hietzing)**
- Hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke, Cafés und Restaurants in unmittelbarer Nähe
- Hoher Freizeitwert durch zahlreiche Grünflächen und Naherholungsgebiete in der Umgebung

Ob als erstes Eigenheim, stilvoller Single-Haushalt oder attraktive Vorsorgewohnung – diese Garçonnière überzeugt durch ihre hervorragende Lage, die sonnige Terrasse und den zusätzlichen Gartenzugang.

IHR 2M-IMMOBILIEN TEAM

Wir freuen uns auf SIE!

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend zum Kauf angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr. Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 3% des Kaufpreises zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <3.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap