

Erstbezug nach Generalsanierung in Baumgarten | Altbauwohnung mit Fernwärme



Objektnummer: 27765

Eine Immobilie von WH2 Immobilienverwertungs GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,80 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	199.000,00 €
Provisionsangabe:	

7.164,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Benedikt Wawra

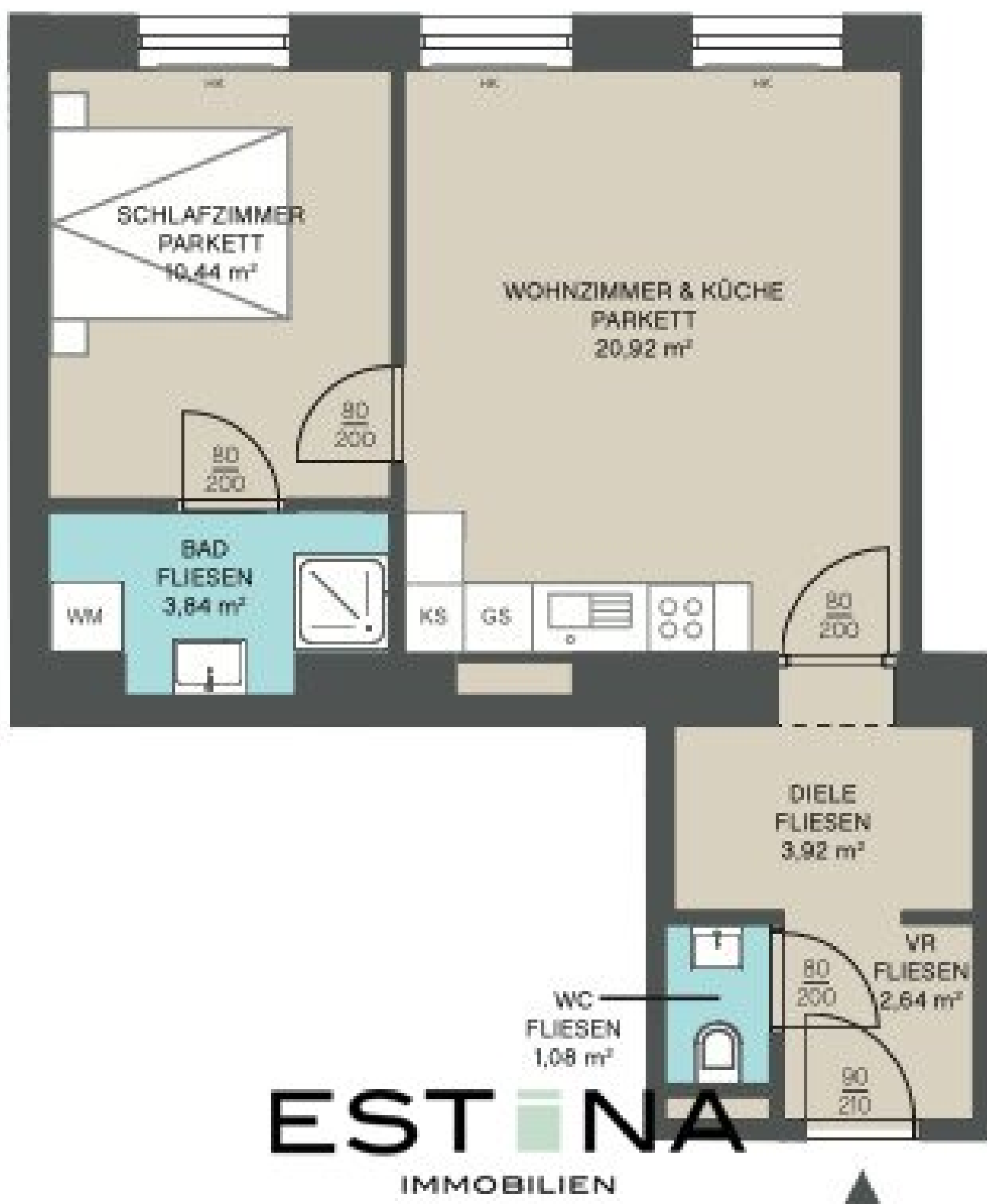
ESTINA Immobilien GmbH
Praterstraße 66/2/19
1020 Wien

H +43 676 331 85 44











TOP 17

3. OG
Wohn-NFL

2 ZIMMER
42,82 m²

VORRAUM	2,64 m²
DIELE	3,92 m²
WOHNZIMMER & KÜCHE	20,92 m²
SCHLAFZIMMER	10,44 m²
BAD	3,84 m²
WC	1,08 m²



M 1:100 (ca. Ausschnitt DIN A4) (Strichzug Verkaufsplan) 14.05.03

Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumaße und nicht für die Bestellung von Erbauteilen verwandtbar – Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Planhologie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

ESTINA
IMMOBILIEN

Objektbeschreibung

Diese **attraktive Altbauwohnung** verbindet den besonderen Charme klassischer Architektur mit **modernem Wohnkomfort**. **Hohe Decken** und eine **durchdachte Raumaufteilung** schaffen ein angenehmes Wohnambiente. Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** und ist **bequem mit dem Aufzug erreichbar**.

Als **Erstbezug nach Generalsanierung** bietet sie ein modernes Wohngefühl in einem **stilvollen Altbau**. Die Beheizung erfolgt komfortabel und effizient mittels **Fernwärme**.

Raumaufteilung:

- Vorraum mit Platz für Garderobe
- geräumige Wohnküche (Anschlüsse vorhanden)
- Schlafzimmer mit Badezimmer (Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss)
- separate Toilette inkl. Handwaschbecken

Lage und Infrastruktur:

In unmittelbarer Nähe liegen **Erholungsgebiete** wie der **Lainzer Tiergarten** und **Schloss Schönbrunn** mit ihren ausgedehnten Gärten. Darüber hinaus bietet das Hütteldorfer Bad ganzjährig Bademöglichkeiten.

Das charmante Grätzl besticht durch seine Nähe zur **Natur** und sein **historisches Vorstadtflair**. Verschiedene Nahversorger, Drogerien und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Das Einkaufszentrum **Auhof Center mit Ärztezentrum** und Kino ist nur wenige Autominuten entfernt. **Kindergärten und eine Volksschule** befinden sich ebenfalls in der unmittelbaren Umgebung.

Eine **sehr gute Anbindung** an das öffentliche Verkehrsnetz durch die **U-Bahn-Linie U4, Station Unter Stankt Veit**, und die **Straßenbahnlinie 49 und 52, Haltestelle Linzer Straße/Zehetnergasse**, sorgt für eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt.

Kosten:

Kaufpreis: € 199.000,-

Provision: € 7.164,- inkl. 20% USt.

Kontakt:

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins wenden Sie sich bitte an **Herrn Benedikt Wawra** unter **wawra@estina.at** oder mobil unter **0676 331 85 44**.