

**| FREIFLÄCHE | KOMPLETTE INNENHOFLAGE | 3. STOCK
OHNE LIFT | BJ 1964**



Objektnummer: 1164782

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,36 m ²
Nutzfläche:	53,43 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 147,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,34
Kaufpreis:	209.000,00 €
Betriebskosten:	128,70 €
USt.:	12,87 €
Provisionsangabe:	

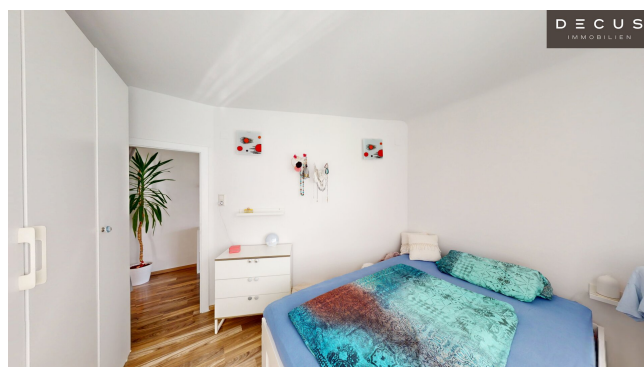
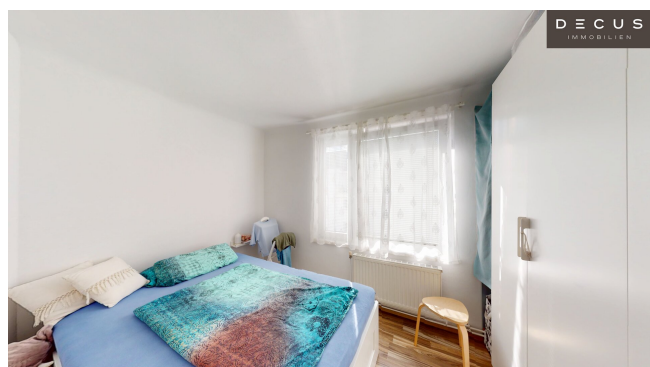
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



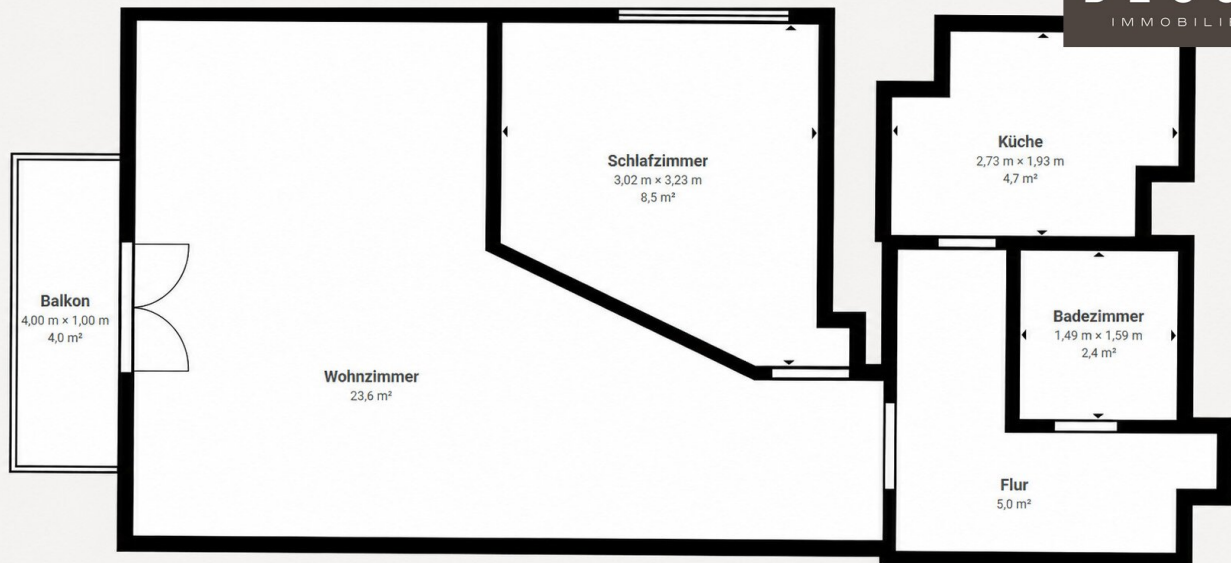
Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien









Objektbeschreibung

Objekt und Ausstattung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in einem Neubau in ruhiger Innenhoflage im 3. Obergeschoss eines Wohnhauses in der Linzer Straße im 14. Wiener Gemeindebezirk. Mit einer Wohnfläche von ca. **49 m²** sowie einem **ca. 4 m² großen Balkon** bietet die Wohnung ein durchdachtes Raumkonzept und eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger.

Der mittig an das Wohnzimmer anschließende Balkon erweitert den Wohnbereich um eine attraktive Freifläche und schafft zusätzlichen Wohnkomfort.

Die Wohnung überzeugt durch:

- großzügigen Wohnbereich mit direktem Balkonzugang
- separates Schlafzimmer
- kompakte Küche
- Badezimmer mit WC
- funktionalen Vorraum
- ruhige Innenhoflage
- Neubaugebäude

Durch die klare Raumstruktur und die gute Belichtung bietet die Wohnung vielseitige Gestaltungsmöglichkeiten und ein angenehmes Wohnambiente.

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über eine optimale Aufteilung auf rund **49 m² Wohnfläche**:

- großzügiges Wohnzimmer mit ca. **23 m²** und Zugang zum ca. **4 m² großen Balkon**
- Schlafzimmer
- separate Küche
- Badezimmer
- Vorraum

Das Wohnzimmer bildet den Mittelpunkt der Wohnung und bietet ausreichend Platz für Wohn- und Essbereich. Der vorgelagerte Balkon erweitert den Wohnraum nach außen und lädt zum Entspannen oder Frühstücken im Freien ein. Das separat gelegene Schlafzimmer sorgt für Privatsphäre und Ruhe.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Linzer Straße** im beliebten 14. Wiener Gemeindebezirk Penzing. Die ausgezeichnete Infrastruktur sowie die sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung machen diesen Standort besonders attraktiv. Gleichzeitig profitiert die Wohnung von ihrer ruhigen Innenhoflage.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einrichtungen des täglichen Bedarfs:

- Supermarkt ca. **200 m**
- Bäckerei ca. **100 m**
- Apotheke ca. **25 m**
- Arzt ca. **200 m**

- Schule ca. **100 m**
- Kindergarten ca. **275 m**

Auch die öffentliche Verkehrsanbindung ist hervorragend:

- Straßenbahn ca. **75 m**
- Bus ca. **100 m**
- U-Bahn ca. **425 m**
- Bahnhof ca. **525 m**

Die Kombination aus ruhiger Wohnlage, hervorragender Infrastruktur und schneller Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt macht diese Wohnung zu einem attraktiven Zuhause sowie einer langfristig interessanten Kapitalanlage.

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

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <3.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap