

**Entzückende Altbauwohnung - Klein aber OHO! Hofseitige  
Terrasse bzw. Garten + Schönes Altbauhaus + Tolle  
Infrastruktur und Anbindung! Jetzt zugreifen!**



**Objektnummer: 299830**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                          |
|-------------------------------|------------------------------------------|
| Adresse                       | Linzer Straße                            |
| Art:                          | Wohnung                                  |
| Land:                         | Österreich                               |
| PLZ/Ort:                      | 1140 Wien                                |
| Baujahr:                      | 1907                                     |
| Zustand:                      | Gepflegt                                 |
| Alter:                        | Altbau                                   |
| Wohnfläche:                   | 41,69 m <sup>2</sup>                     |
| Nutzfläche:                   | 44,20 m <sup>2</sup>                     |
| Zimmer:                       | 2                                        |
| Bäder:                        | 1                                        |
| WC:                           | 1                                        |
| Garten:                       | 25,07 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>D</b> 138,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,67                            |
| Kaufpreis:                    | 159.000,00 €                             |
| Kaufpreis / m <sup>2</sup> :  | 3.597,29 €                               |
| Betriebskosten:               | 127,53 €                                 |
| USt.:                         | 12,75 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                          |

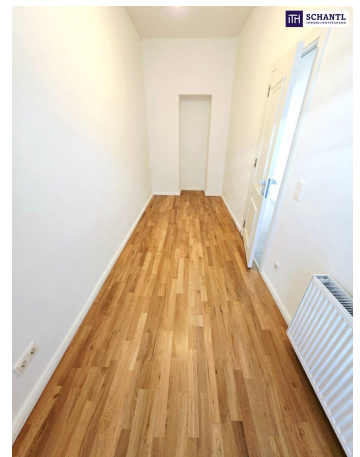
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

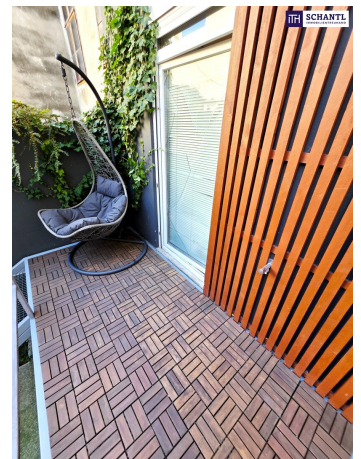
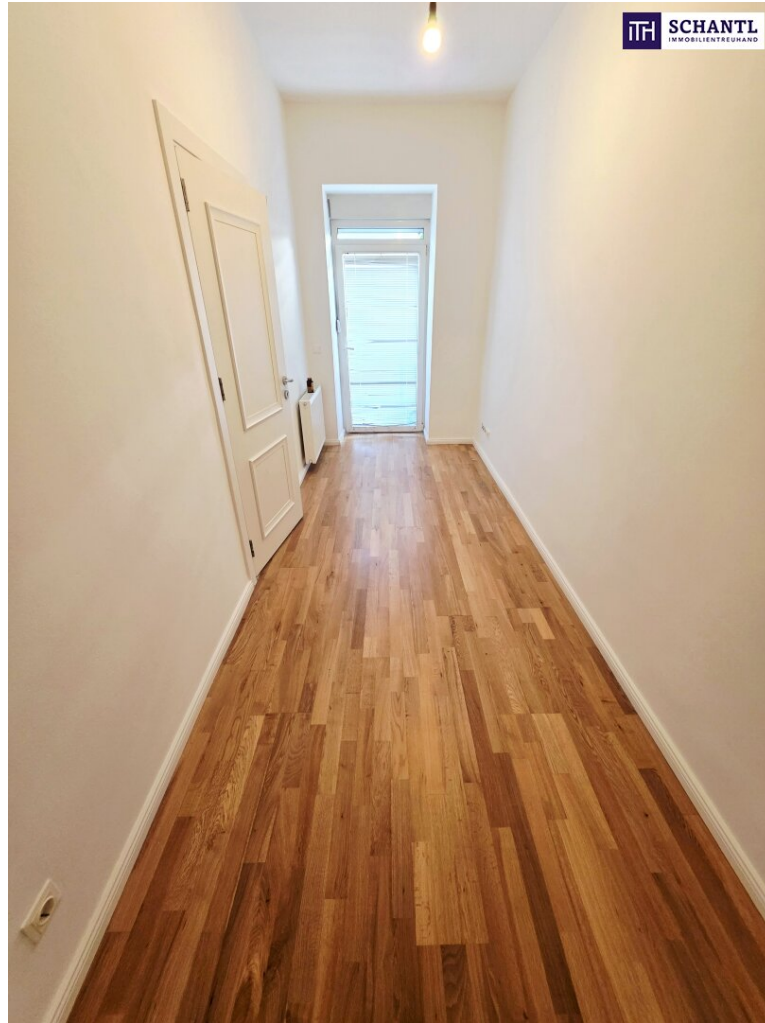
## Ihr Ansprechpartner

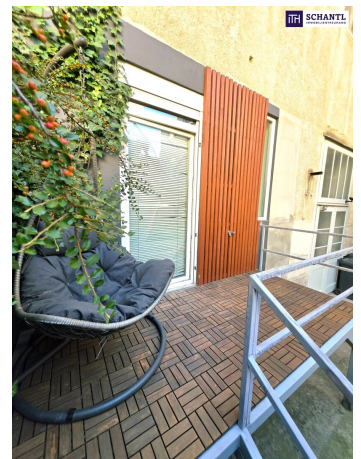


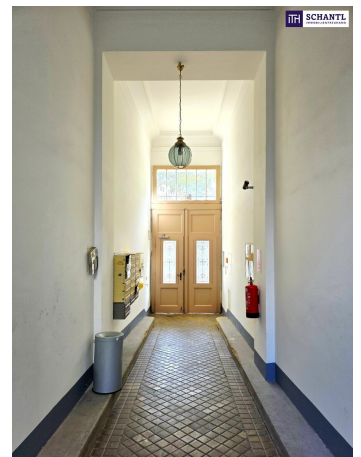
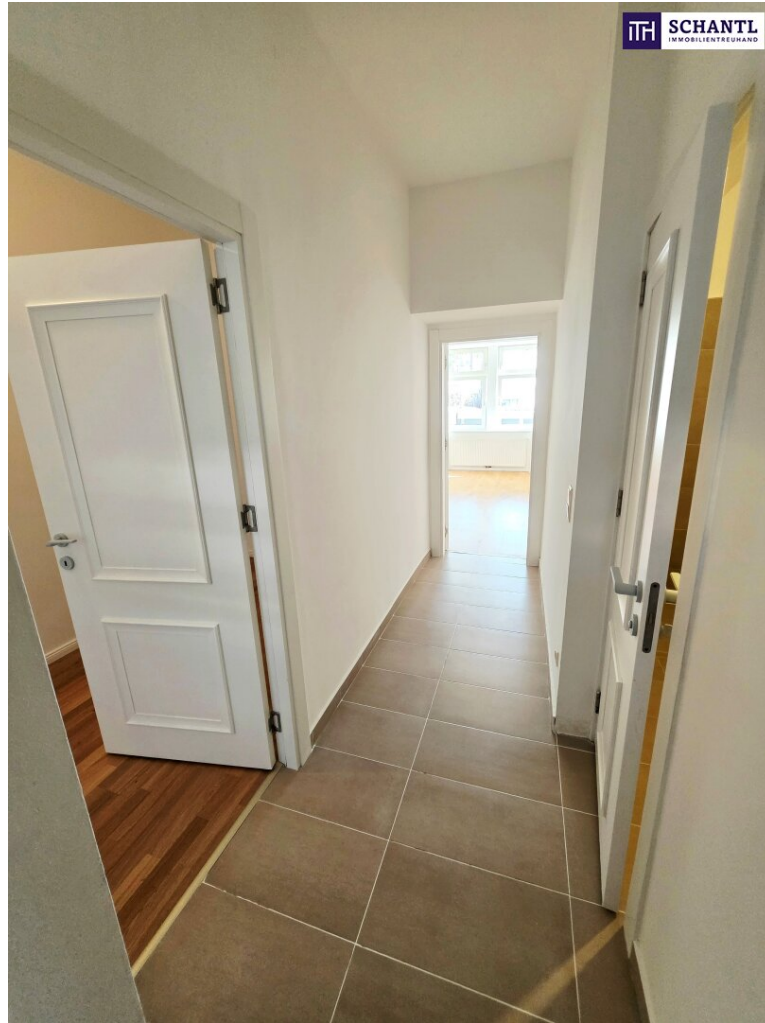
**Samir Agha-Schantl**



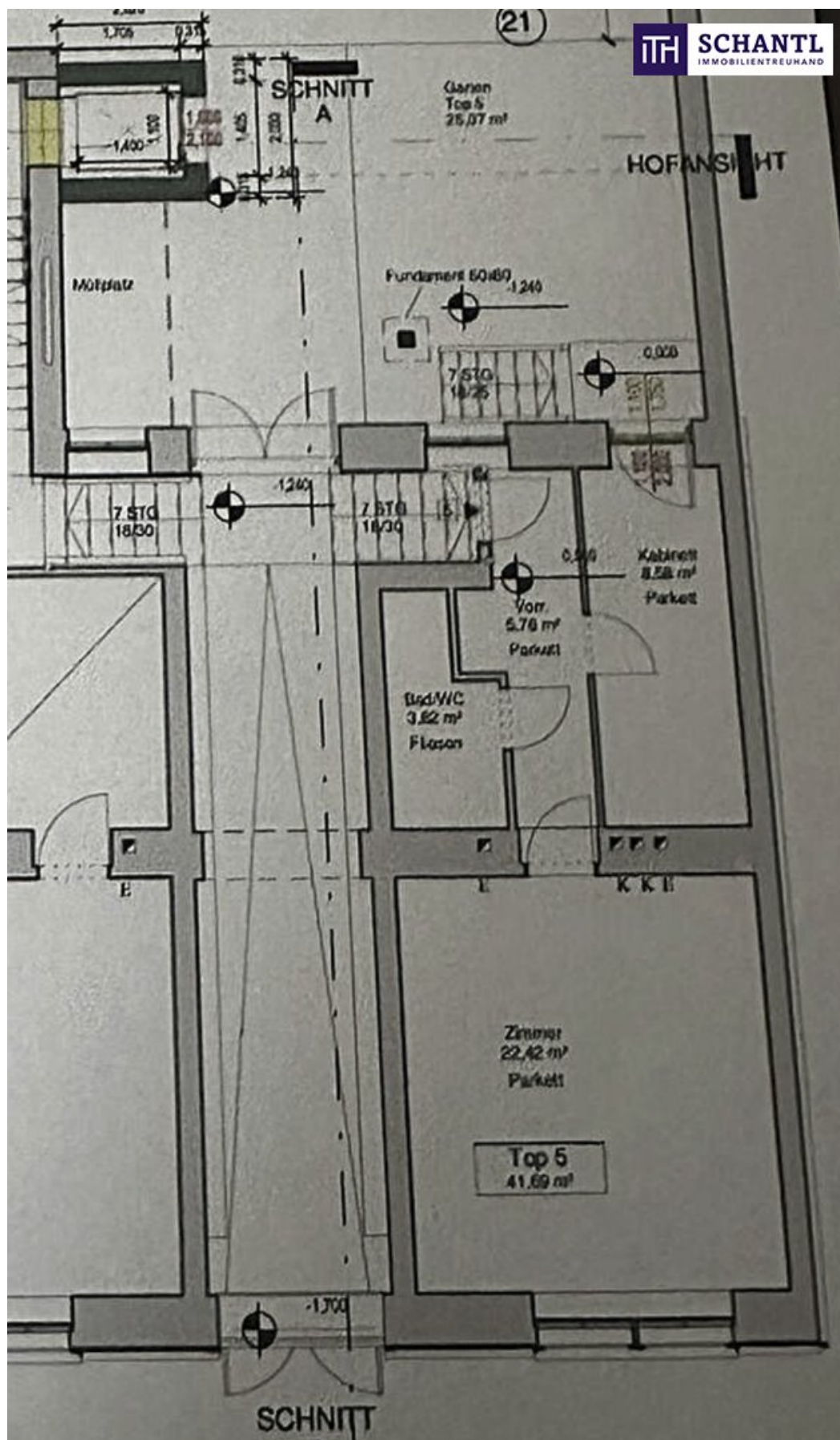












## Objektbeschreibung

**Entzückende Altbauwohnung - Klein aber OHO! Hofseitige Terrasse bzw. Garten + Schönes Altbauhaus + Tolle Infrastruktur und Anbindung! Jetzt zugreifen!**

Ihre neue Wohnung befindet sich im Hochparterre und teilt sich in einen kleinen Vorraum mit Fenster, ein Badezimmer mit Walk-In Dusche und WC, ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit Platz für eine Einbauküche sowie ein hofseitiges Schlafzimmer mit Zugang zur Terrasse bzw. dem Gartenanteil im Innenhof.

2018/2019 wurde das gesamte Haus rundum saniert, das Dachgeschoss ausgebaut, ein Lift eingebaut und eben diese Wohnung saniert.

Wohnfläche: ca. 41,69m<sup>2</sup> + Terrasse/Gartenanteil: ca. 25,07m<sup>2</sup>

Kaufpreis: € 159.000.-

Bezug: ab sofort

Worauf warten Sie noch, diese kleine Altbauwohnung wird nicht lange zu haben sein!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap