

Helle 3 Zimmer-Dachgeschoss Wohnung in 1140 Wien



Objektnummer: 5612/420

Eine Immobilie von WI-RE Immobilienmakler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,40 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 29,18 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,92
Gesamtmiete	1.200,11 €
Kaltmiete (netto)	925,00 €
Kaltmiete	1.091,01 €
Betriebskosten:	145,79 €
USt.:	109,10 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Julia Trimmel

WI-RE Immobilienmakler GmbH
Börsegasse 12/M1
1010 Wien

T +43 1 512 22 27
H +43 664 849 45 99

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Grundriss

Linzerstrasse 81/7, 1140 Wien

Gesamtfläche: ca. 56,6 m²

Wohnfläche: ca. 51,4 m²

Freifläche/Balkon: ca. 5,2 m²



Objektbeschreibung

Helle und großzügige 3-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage mit optimaler Infrastruktur

Diese sehr gepflegte und lichtdurchflutete 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, ein harmonisches Wohnambiente sowie eine gute Lage mit idealer Anbindung an sämtliche infrastrukturellen Einrichtungen.

Raumaufteilung:

- Wohnküche mit viel Tageslicht
- Zwei separat begehbare Schlafzimmer
- Direkt vorliegender Balkon mit Blick bis zur Gloriette
- Kleiner Balkon Richtung Straßenseite
- Modernes Badezimmer mit WalkIn Dusche
- Separates WC
- Heller Vorraum mit ausreichend Stauraum

Highlights:

- Helle, freundliche Räume mit angenehmer Atmosphäre
- Gemütlicher Balkon – perfekt für den Morgenkaffee oder eine kleine Kräuteroase.

Lage & Infrastruktur:

Die Linzer Straße zählt zu den längsten Einkaufsstraßen Wiens und verbindet auf über 6

Kilometern den Westen der Stadt mit einem bunten Mix aus Geschäften, Gastronomie und historischen Sehenswürdigkeiten

- **Supermarkt, Fachgeschäfte & persönliche Services** direkt vor der Haustür
- **Historische Atmosphäre & Genuss** – etwa in Fuhrmannhaus
- **Bildung & Familie** – dank starker Schulstruktur wie das BRG 14
- **Freizeit & Erholung** – optionsreich mit Bad, Parks und kulturellem Erbe
- **Attraktive Mischung aus Tradition & urbaner Lebensqualität**

Ein aktualisierter Energieausweis wurde beim Abgeber angefragt und wird asap nachgereicht!

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap