

**"Gemütlich & gut angebunden – Ihr neues Zuhause  
in 1140 Wien!"**



Grundriss

**Objektnummer: 1626\_26849**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                                |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1956                                 |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                 |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                                     |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 53,00 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2  |
| <b>Bäder:</b>                        | 1  |
| <b>WC:</b>                           | 1  |
| <b>Balkone:</b>                      | 1  |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 108,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 1,97                            |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 219.000,00 €                             |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |  |
|                                      | 3.00 %                                   |

## Ihr Ansprechpartner



### Verand Selimi

RE/MAX Wien-Donaustadt  
Kagraner Platz 17  
1220 Wien

H +43 660 974 16 11

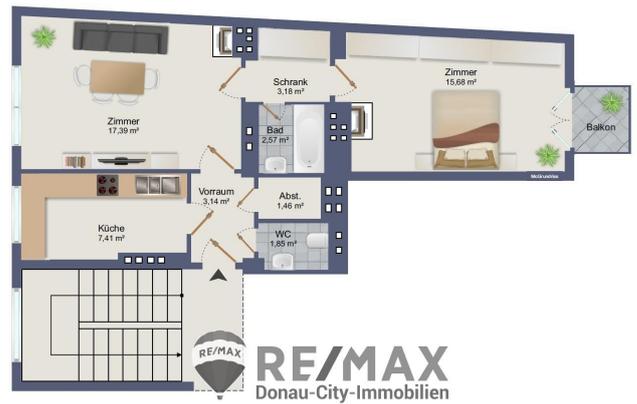












# RE/MAX Gebrauchtimmobilien

## 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



# RE/MAX

Donau-City-Immobilien



### RE/MAX Gebrauchtimmobilien

#### 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



# RE/MAX

Donau-City-Immobilien



## Objektbeschreibung

### “Charmante 2-Zimmer-Wohnung in 1140 Wien – Linzer Straße“

Diese helle und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem gepflegten Altbau ohne Aufzug und bietet eine angenehme Wohnatmosphäre in zentraler Lage. Durch die durchdachte Raumaufteilung eignet sich die Wohnung ideal für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause mit guter Infrastruktur suchen.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein einladender Vorraum, der ausreichend Platz für eine Garderobe bietet.

Das großzügige Wohnzimmer sorgt dank großer Fenster für viel Tageslicht und schafft eine freundliche Atmosphäre.

Die angrenzende, moderne Einbauküche bietet genügend Stauraum und Arbeitsfläche, ideal für Kochliebhaber.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen und bietet genügend Platz für ein Bett und einen Kleiderschrank.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche oder Badewanne ausgestattet und verfügt über moderne Sanitäreinrichtungen.

#### Highlights der Wohnung:

- Helle Wohnräume mit angenehmer Atmosphäre
- Einbauküche mit ausreichend Stauraum
- Ruhig gelegenes Schlafzimmer
- Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel
- Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeitangebote in unmittelbarer Nähe

Die Lage auf der Linzer Straße überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur. Straßenbahn- und Busstationen befinden sich in unmittelbarer Nähe, wodurch das Stadtzentrum schnell erreichbar ist. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants sorgen für eine hohe Lebensqualität, während nahegelegene Grünflächen wie der Schlosspark Schönbrunn ideale Erholungsmöglichkeiten bieten.

Interesse? Vereinbaren Sie noch heute eine Besichtigung!

**Preis: € 219.000,--**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeb 108.3  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwD  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.97

mtenergieeffi  
zienz:  
Klasse D  
Faktor Gesa  
mtenergieeffi  
zienz: