

Wohnen mit Weitblick - stilvolle DG-Wohnung mit 2 Terrassen



Objektnummer: 7120325

Eine Immobilie von Mag. Pfeifer Immobilien GmbH.

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Murlingengasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,74 m ²
Nutzfläche:	122,57 m ²
Gesamtfläche:	122,57 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 40,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	360.000,00 €
Betriebskosten:	184,31 €
Heizkosten:	140,87 €
USt.:	46,56 €
Provisionsangabe:	

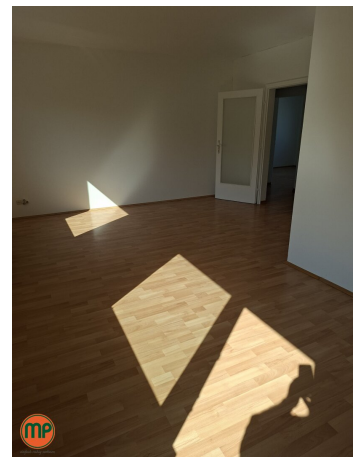
12.960,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



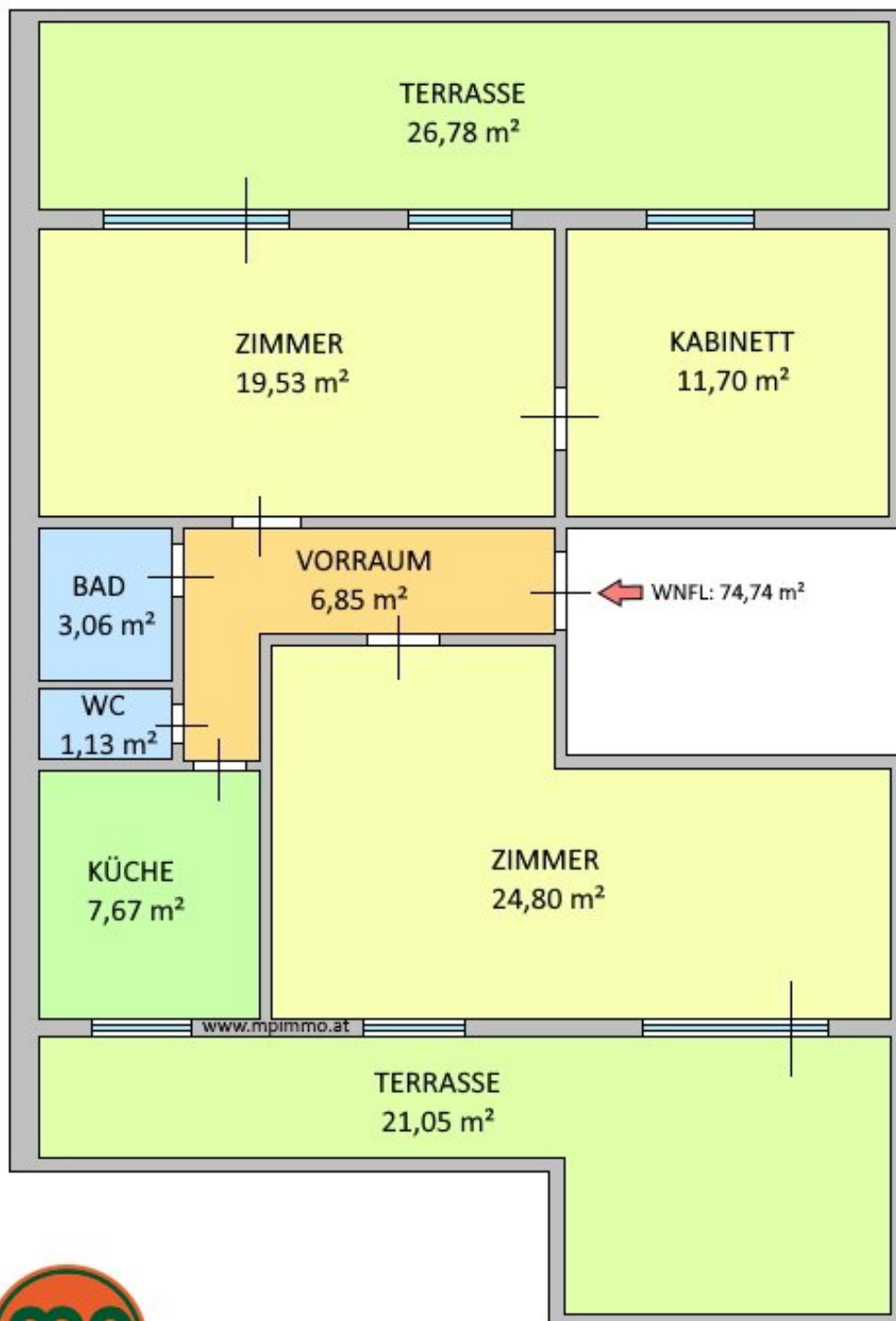
Nikolaus Glück



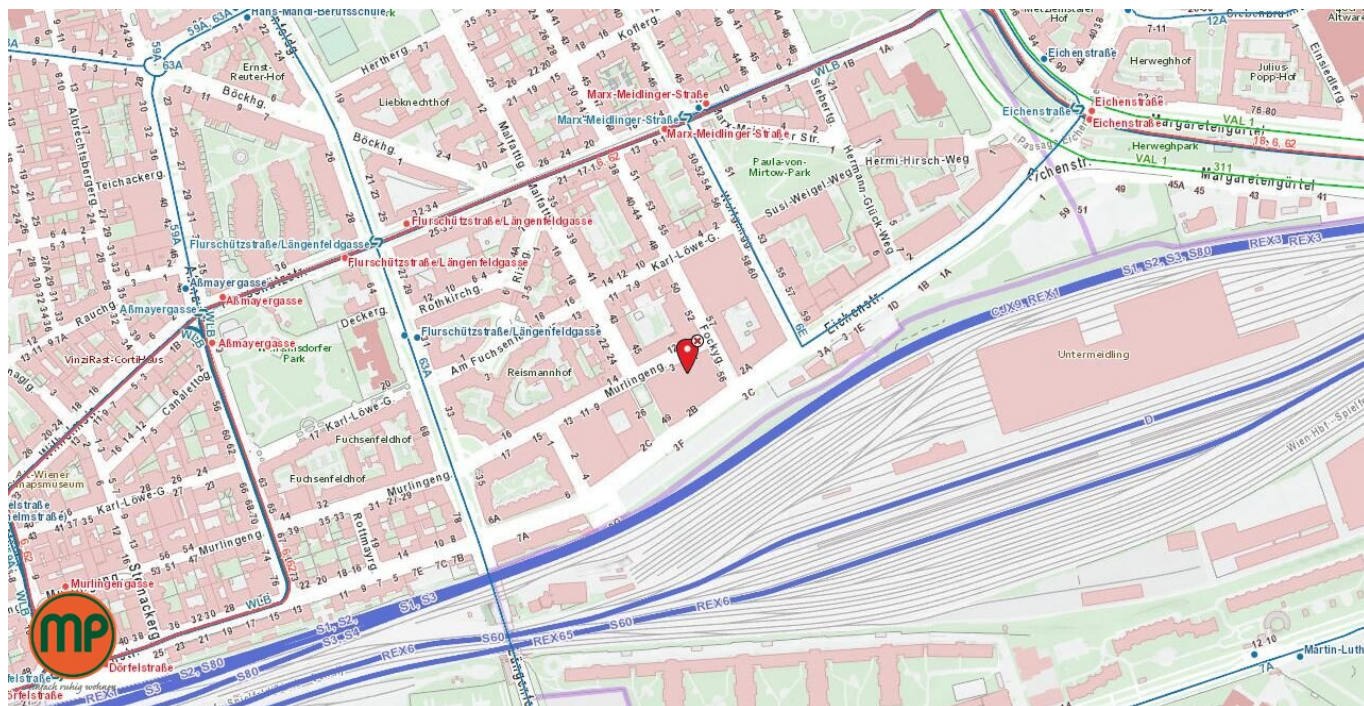








einfach ruhig wohnen



Murlingengasse 3

KARTENDETAILS
Straße 2022 - Summen-
karte - 24h

Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

Straßenverkehr
 Schienenverkehr
 Flugverkehr
 Industrie (IPPC)-Anlagen

zurück zum Suchergebnis

Murlingengasse 3/3, 1120 Wien
48,17820°N/16,34425°E
Seehöhe: 204 m

Informationen zum gewählten Standort

© BMLUK, © Bundesländer
© Kopierrechte: BMLUK, 2022



Murlingengasse 3

KARTENDETAILS
Schiene 2022 - Summen-
karte - 24h

Legende

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung

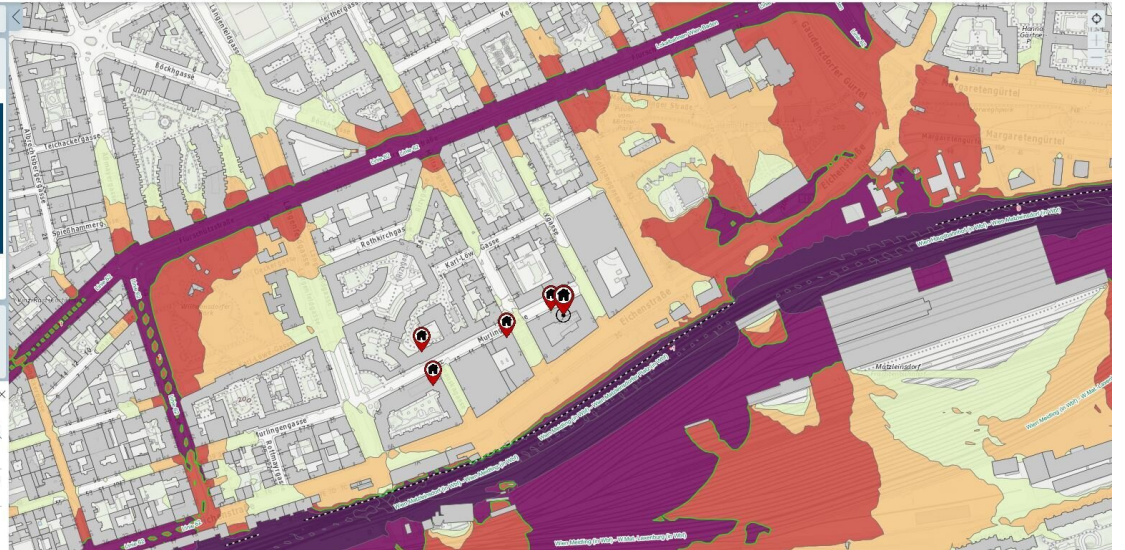
Straßen-
verkehr
 Schienen-
verkehr
 Flugverkehr
 Industrie
(BPO) -
Anlagen

zurück zum Suchergebnis

Murlingengasse 3/3, 1120 Wien
48,17820°N/16,34425°E
Seehöhe: 204 m

keine Informationen zum gewählten Standort

© Bundesländer
© Kanton, Land, Bund (BEV, BMLUK), 2022
Impressum



Murlingengasse 3/3, 1120 Wien



Mobilfunknetz



Infrastrukturanbieter	Download	Upload
Drei	1000 Mbit/s	115 Mbit/s
Magenta	491 Mbit/s	79 Mbit/s
A1	234 Mbit/s	105 Mbit/s

Testauswertung anzeigen

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024
100mN28052E47923

Downloadrate



- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q3 (Drei) bzw. Q4/2024

Murlingengasse 3/3, 1120 Wien

Gaudenzdorf

Festnetz

Infrastrukturanbieter	Technik	Download	Upload
Magenta	DOCSIS 3.1	1000 Mbit/s	100 Mbit/s
A1	xDSL	52 Mbit/s	6 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024
100mN28052E47923

Downloadrate

- ≥ 1 Gbit/s
- ≥ 100 bis < 1000 Mbit/s
- ≥ 30 bis < 100 Mbit/s
- ≥ 10 bis < 30 Mbit/s
- < 10 Mbit/s

Datenstand: Q4/2024

Objektbeschreibung

LAGE:

Die Wohnung liegt in **zentraler Lage des 12. Bezirks mit guter Verkehrsanbindung sowie vielfältigen Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in unmittelbarer Umgebung.**

INFRASTRUKTUR:

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Lage im 12. Bezirk, nur wenige Schritte von der Eichenstraße entfernt. In wenigen Minuten erreicht man die Station **Eichenstraße**, von der aus mehrere Straßenbahnlinien eine direkte Anbindung in alle Richtungen Wiens bieten. Auch der **Bahnhof Meidling** ist rasch erreichbar – hier stehen nicht nur die **U-Bahn-Linie U6**, sondern auch zahlreiche **S-Bahnen, Regional- und Fernzüge** sowie mehrere **Buslinien** zur Verfügung, die eine perfekte nationale und internationale Verkehrsanbindung garantieren.

Die Umgebung punktet mit einer ausgezeichneten Infrastruktur: **Supermärkte, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Cafés und Restaurants** befinden sich in unmittelbarer Nähe. Darüber hinaus laden Parks und Grünanlagen in der Umgebung zu Erholung und Freizeitaktivitäten ein.

Die Lage bietet somit die ideale Kombination aus **urbanem Wohnkomfort, optimaler öffentlicher Anbindung und vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten**, was sie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv macht.

AUSSTATTUNG:

Die großzügige Dachgeschosswohnung, bequem mit dem Lift erreichbar, beeindruckt durch ihre lichtdurchfluteten Räume und eine durchdachte Aufteilung auf 2,5 Zimmer. Vom Vorraum aus gelangt man in das Badezimmer, das mit einer Badewanne ausgestattet ist, sowie in ein separates WC. Die moderne Küche ist vollständig eingerichtet und verfügt über alle Geräte, die den Alltag komfortabel machen.

Die beiden Hauptzimmer sind großzügig geschnitten, bieten viel Helligkeit und haben jeweils direkten Zugang zu einer eigenen, großen Terrasse – ein absolutes Highlight dieser Wohnung, das zusätzlichen Wohn- und Lebensraum im Freien schafft. Das zusätzliche Kabinett eröffnet flexible Nutzungsmöglichkeiten, sei es als Gästezimmer, Kinderzimmer oder als ruhiges Büro.

Besonders attraktiv sind die beiden weitläufigen Terrassen, die nicht nur Platz für Erholung und Geselligkeit bieten, sondern auch das Gefühl einer echten Erweiterung des Wohnraums vermitteln. Beheizt wird die Wohnung mittels Öl-Zentralheizung, die für angenehme Wärme sorgt.

Diese Ausstattung macht die Dachgeschosswohnung zu einem idealen Zuhause für alle, die großzügiges Wohnen mit exklusiven Freiflächen verbinden möchten.

KONTAKT: [Für Beratung und Besichtigung stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Bei konkretem Interesse stellen wir Ihnen gerne Detailunterlagen zur Verfügung.](#)

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.

Das Team von MP Immobilien wurde mehrfach mit dem IMMY für beste Qualität ausgezeichnet – profitieren auch Sie davon!

Alle Objekte von MP Immobilien werden mit dem Qualitätsindex überprüft. Es handelt sich um ein System zur übersichtlichen, raschen indexbasierten Bewertung der Immobilie. Der Index setzt sich zusammen aus Lage (Infrastruktur), Licht & Lärm, sowie der Ausstattung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <750m

Bank <1.000m

Post <250m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap