

Frisch saniert ist ganz gewonnen - U4U6 Längenfeldgasse



Objektnummer: 7485/239

Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Arndtstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	39,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 91,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	890,00 €
Kaltmiete (netto)	692,79 €
Kaltmiete	809,09 €
Betriebskosten:	116,30 €
USt.:	80,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

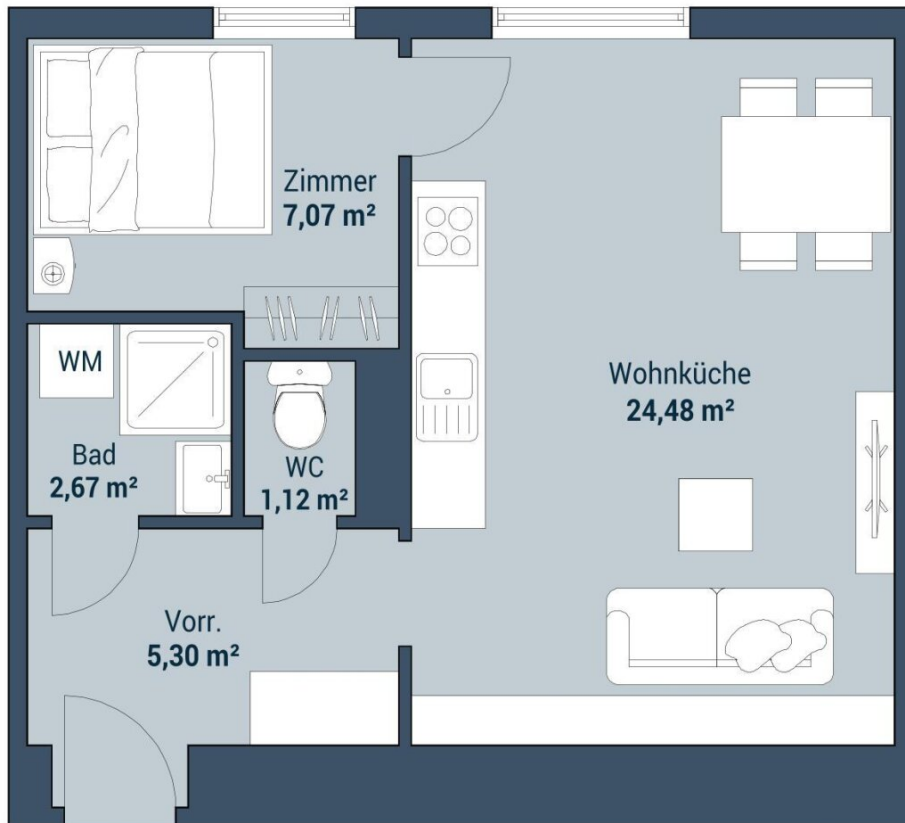


Claudia Baumgartner

Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09







Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung – helle 2-Zimmer-Wohnung in Ruhelage bei U4/U6 Längenfeldgasse

Diese frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung besticht durch ihren tollen Zustand, hohe Wohnqualität und eine perfekt angebundene Lage. Ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit urbanem Komfort verbinden möchten.

Die Wohnung

- **Erstbezug nach Sanierung** – alles neu und in hervorragendem Zustand
- **1. Stock** in einem gepflegten Mehrparteienhaus
- **Vorzimmer** mit Platz für Garderobe
- **Wohnzimmer mit Küche** – hell, freundlich und mit Platz für Couch & Esstisch (Kücheneinbau erfolgt im Dezember)
- **Schlafzimmer** – ruhig gelegen, ideal zum Abschalten
- **Modernes Bad mit Dusche** und **Anschluss für Waschmaschine**
- **Separates WC**
- **Beziehbar ab sofort**

Lage – Längenfeldgasse, 1120 Wien

Die Wohnung liegt in einer **ruhigen Seitengasse**, nur wenige Schritte von der U-Bahn-Station **Längenfeldgasse** entfernt – einem der besten Verkehrsknotenpunkte Wiens.

Rundum-Versorgung:

- Supermärkte: **Billa, Spar, Hofer, Lidl** in unmittelbarer Nähe
- Zahlreiche **Cafés, Restaurants und Geschäfte** entlang der Meidlinger Hauptstraße
- Grünflächen und Naherholungsgebiete leicht erreichbar

Öffentliche Anbindung

- **U4 & U6 Längenfeldgasse** – direkte Verbindung in die Innenstadt, nach Meidling und zum Westbahnhof
- **Buslinien 10A & 63A** – Richtung Meidling, Hetzendorf und Hietzing
- **Straßenbahnlinie 62** – Richtung Karlsplatz

Fazit:

Eine top sanierte, modern ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage – perfekt für Singles oder Paare, die ein gemütliches Zuhause mit bester öffentlicher Anbindung suchen.

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

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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap