

Frisch saniert ist ganz gewonnen - U4U6 Längenfeldgasse



Objektnummer: 7485/242

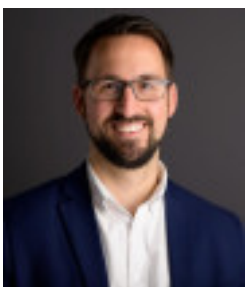
Eine Immobilie von Arthur Real GmbH

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
Kaufpreis:	209.000,00 €
Betriebskosten:	116,30 €
USt.:	11,63 €
Provisionsangabe:	

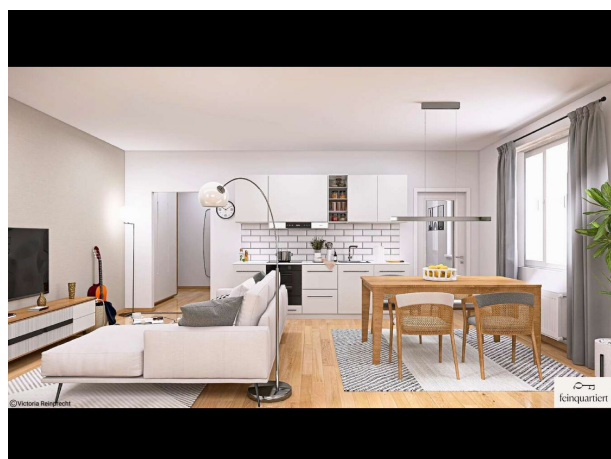
7.524,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Raoul-Arthur Billan

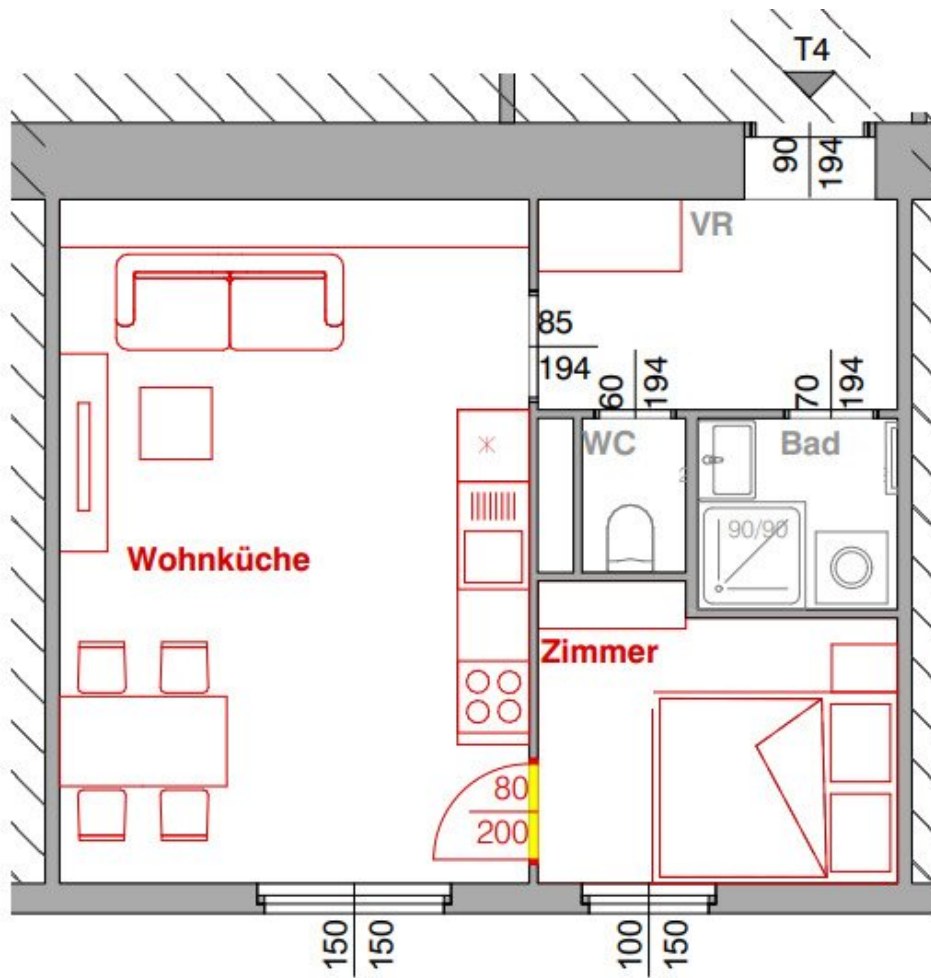
Arthur Real GmbH
Handelskai 300A / I / EG09
1020 Wien





©Victoria Reinprecht

feinquartier



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.

Sobald die Sanierung fertig ist, folgen die realen Fotos - solange genießen Sie bitte das digitale Homestaging.

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
- **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 **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 – 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 Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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