

**Spezialangebot – nur 6 Wohnungen zum Vorteilspreis  
erhältlich**



Visu\_Linzer\_Straße2

**Objektnummer: 1939/162208**

**Eine Immobilie von IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2027
<b>Zustand:</b>	Projektiert
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,84 m²
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 22,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A+</b> 0,68
<b>Kaufpreis:</b>	309.800,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Alexandra Kraus**

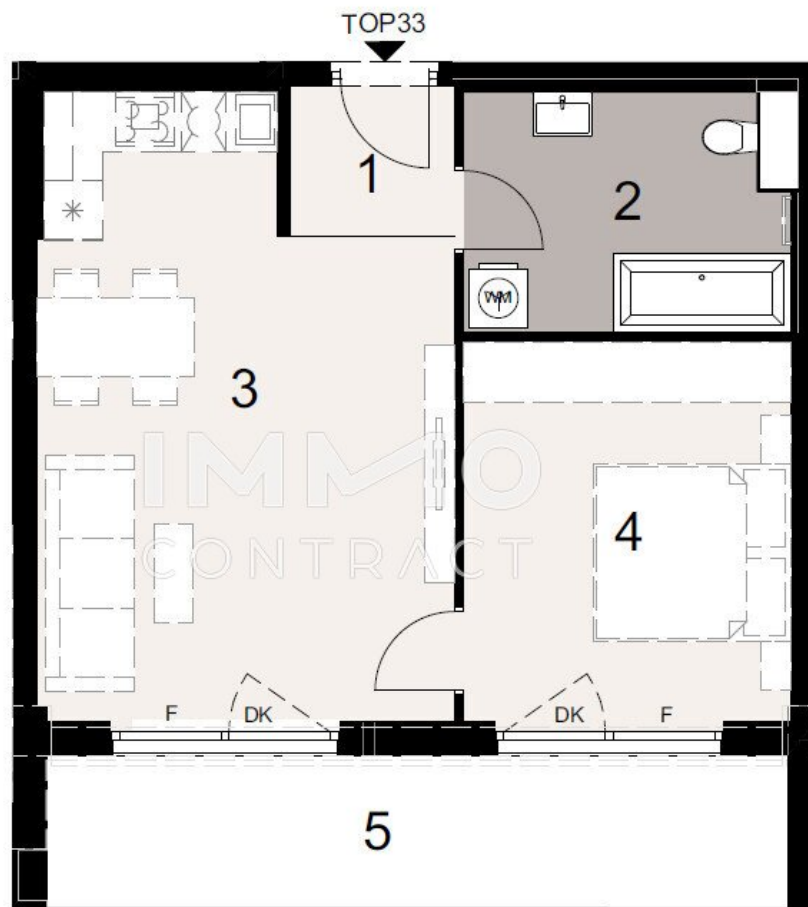
IMMOcontract Immobilien Vermittlung GmbH  
Schnirchgasse 17  
1030 Wien

T +43 664 6000 8134  
H +43 664 6000 8134  
F +43 732 890 800 2466









# Objektbeschreibung

Morgensonne im Gesicht

Hier oben ist es fein. Kein Getrappel, keine Nachbarn über dir – nur du, dein Lieblingskaffee und der Blick in den Morgen. Diese charmante 2-Zimmerwohnung im letzten Liftstock liegt in einer angenehmen Seitengasse – zentral, aber trotzdem entspannt.

Das Herzstück: das helle Wohnzimmer mit offener Küche – perfekt, um Freunde einzuladen, zu kochen, zu lachen oder einfach mal abzuschalten. Durch die große Terrassentür fällt das erste Sonnenlicht des Tages direkt auf den Frühstückstisch.

Im Schlafzimmer findet man genau den Rückzugsort, den man nach einem langen Tag braucht. Und im Bad? Sie entscheiden, lieber entspannte Wanne oder schnelle Dusche – beides ist möglich.

Diese Wohnung ist ideal für alle, die modern, kompakt und trotzdem mit Freiraum leben wollen.

Hier beginnt dein nächstes Kapitel – ganz oben, mit Sonne im Gesicht.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.500m

### Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap