

## Helle 3-Zimmer-Wohnung mit West-Blick und Retro-Charme in Hütteldorf



**Objektnummer: 82633**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1972
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,01
Kaufpreis:	280.000,00 €
Betriebskosten:	254,23 €
Heizkosten:	162,32 €
USt.:	51,38 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10





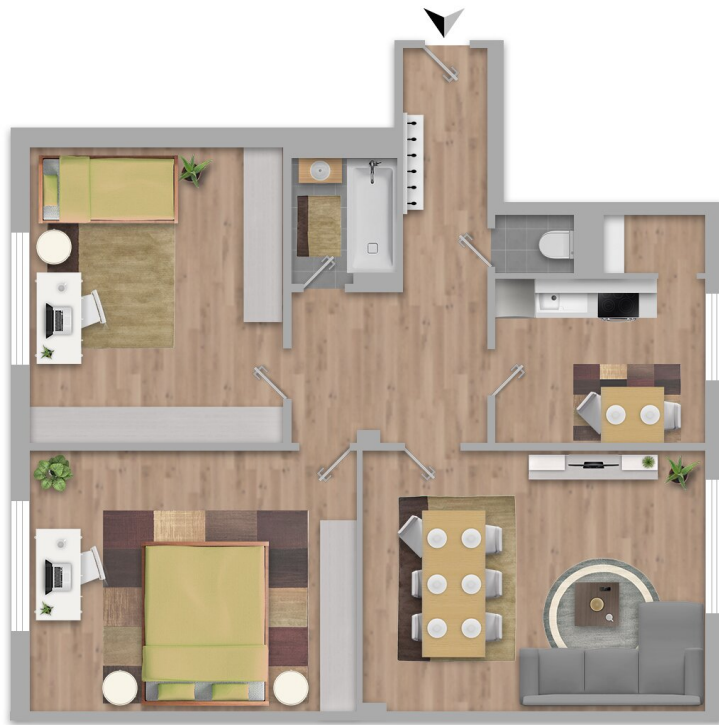














## Objektbeschreibung

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung liegt in der 4. Etage eines gepflegten Wohnhauses im beliebten Stadtteil Hütteldorf. Mit einer Wohnfläche von 89 m<sup>2</sup> bietet sie idealen Raum für Paare und Familien, die viel Wert auf eine helle und geräumige Wohnung legen.

Die Wohnung ist zentral begehbar, und der Grundriss ist durchgehend, sodass sie von zwei Seiten mit großen Fenstern belichtet wird. In den Zimmern ist Parkett verlegt, im großen Wohnzimmer befindet sich ein maßgeschneiderter Einbauschränk. Im Masterschafzimmer ist ein begehbarer Kasten abgeteilt, der aber auch leicht wieder entfernt werden kann. Die Küche ist neu und vollständig ausgestattet mit Ceranfeld, Dunstabzug, Backofen, Geschirrspüler sowie einem großen Kühlschrank mit separatem Tiefkühlfach. Das Badezimmer hat noch echten Retro-Charme und ist sehr gepflegt, die Badewanne lädt nach einem langen Tag zum Entspannen ein. Die charmanten Details unterstreichen den Charakter des Raumes.

Die Räume sind großzügig gestaltet und bieten nicht nur viel Platz zum Wohlfühlen, sondern auch ausreichend Raum für einen großen Familientisch und verschiedene Hobbys. In diesen Räumen verweilen Sie in zeitloser Eleganz, während die großen Fenster nicht nur viel Tageslicht hereinlassen, sondern auch einen traumhaften Blick in Richtung Westen bis hin zum Lainzer Tiergarten ermöglichen.

Ein Personenaufzug bringt Sie bequem in die 4. Etage, und die Zentralheizung sorgt für wohlige Wärme in der gesamten Wohnung. Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil, weiters sind auch Waschküchen im Wohnhaus untergebracht.

Diese Wohnung vereint modernes Wohnen, eine erstklassige Lage und ein ausgezeichnetes Preis-Leistungs-Verhältnis. Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

**Für diese Wohnung wird ein Bieterverfahren durchgeführt. Der Startpreis liegt bei EUR 280.000,-.**

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 <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.750m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap