Attraktive 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia - Familienfreundlich & WG-geeignet

Objektnummer: 5307

Eine Immobilie von Kaltenegger Realitäten GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	100,00 m²
Nutzfläche:	108,94 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	319.000,00 €
Betriebskosten:	216,72 €
USt.:	22,58 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Alexandra Kotthaus

Kaltenegger Realitäten GmbH
Nußdorfer Platz 3
1190 Wien

H +43 664 881 866 77

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

KALTENEGGER

Objektbeschreibung

Diese perfekt aufgeteilte 4-Zimmer-Wohnung in der Linzer Straße im 14. Wiener Gemeindebezirk bietet Wohnkomfort in guter Umgebung. Die Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca.100 m² zuzüglich einer Loggia mit rund 8m².

Besonders praktisch zeigen sich die getrennt begehbaren Zimmer. Die Wohnung liegt im 1. Stock und befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus mit Lift .

Raumaufteilung, alle Zimmer separat begehbar :

- Wohnbereich mit ca. 24,7 m² und direktem Zugang zur Loggia (ca. 8,7 m²)
- Drei vielseitig nutzbare Zimmer mit ca. 20 m², 12 m² und 12,5 m² – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice
- Separate Küche mit ca. 8 m²
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum
- Kellerabteil

Besondere Highlights:

- Helle Räume durch große Fensterfronten
- Ruhige Innenhoflage mit viel Grün bei zwei Schlafzimmer
- Lift für barrierefreien Zugang
- Kinderfreundlicher Gemeinschaftsgarten zum Spielen und Toben
- Perfekte Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Straßenbahn, Bus, U-Bahn-Nähe)

- Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangebote in unmittelbarer Umgebung

Monatliche Kosten:

Die reinen Betriebskosten betragen 249,06 € Brutto monatlich und die Reparaturrücklage 104,72€. Die Heizkosten der Zentralheizung belaufen sich für Warmwasser derzeit auf 32,80€ und für die Heizung auf 140,41€.

Lage & Infrastruktur:

Der 14. Bezirk Penzing bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Erholung. Die Linzer Straße zeichnet sich durch ihre hervorragende Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz aus. In wenigen Minuten erreichen Sie die U4-Station Hietzing oder die Schnellbahn.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Zudem lädt der nahegelegene Wienerwald zu erholsamen Spaziergängen ein.

Überzeugen Sie sich gerne vor Ort von dem durchdachten Wohnkonzept.