

**Top sanierte & neu möblierte Wohnung mit Terrasse und  
großem Garten**



**Objektnummer: 45210009**

**Eine Immobilie von De Icco Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1930
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	67,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	300,00 m <sup>2</sup>
Keller:	12,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 98,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	355.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.298,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

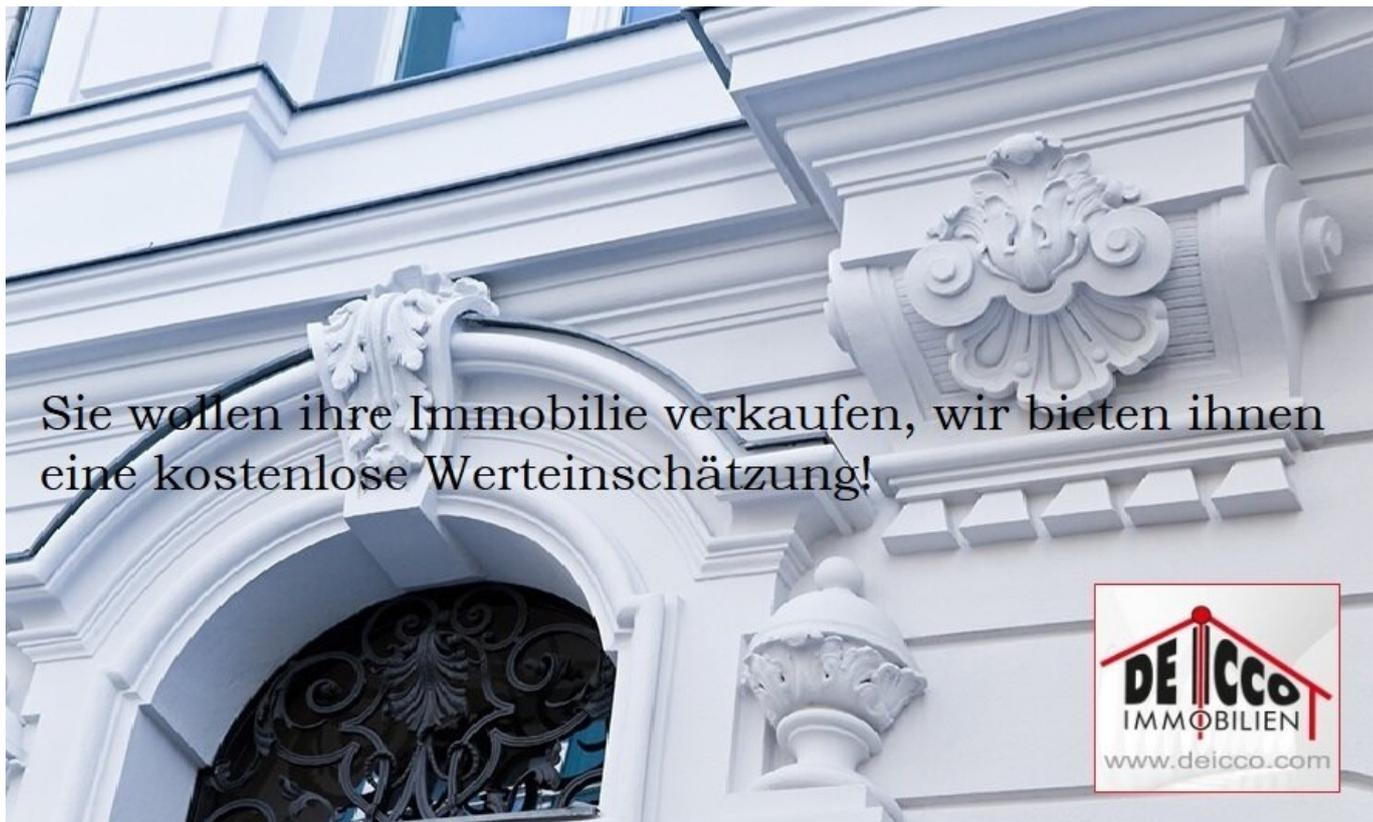
## Ihr Ansprechpartner

**Anton Robert De Icco**

DE ICCO IMMOBILIEN  
Schlachthausgasse 22  
1030 Wien

T +43 664 381 70 61  
F +43 (0)1 25 330 338 337

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

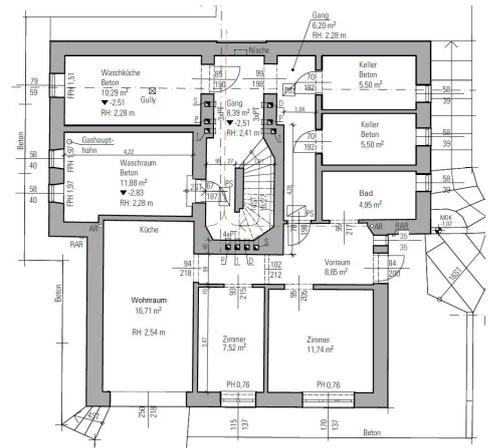


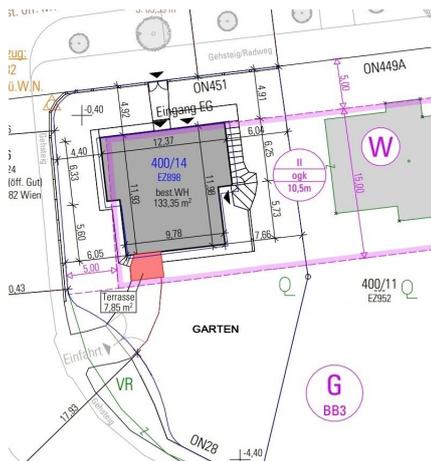
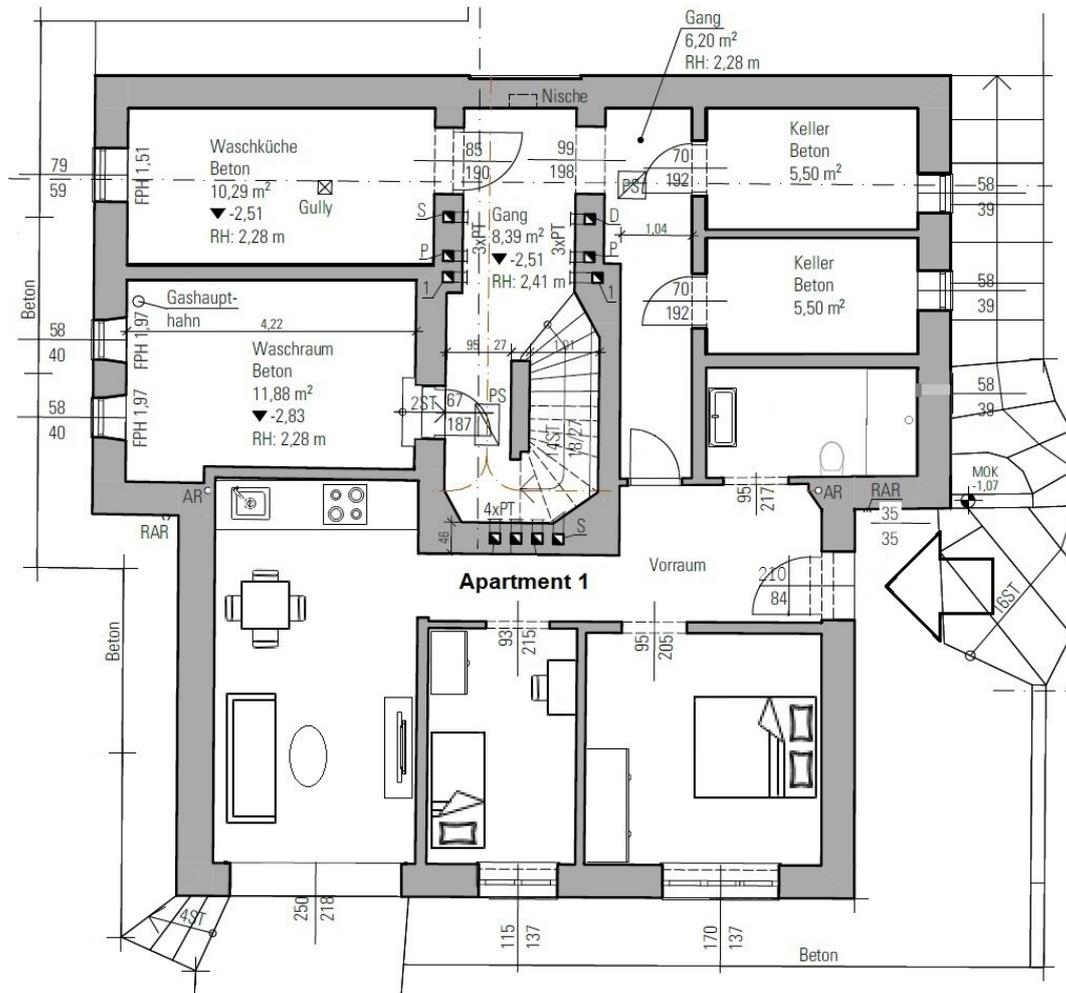












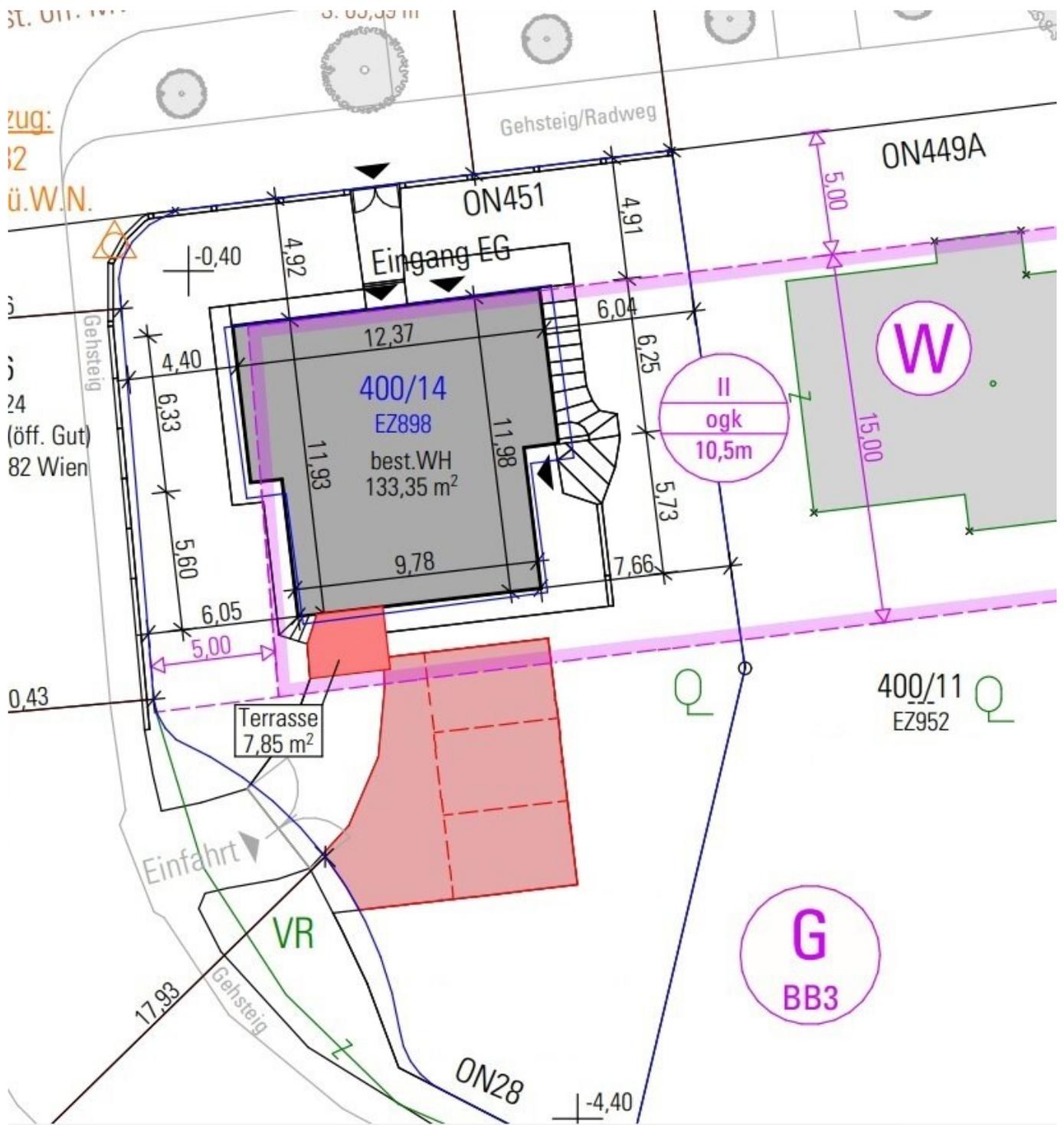
Sie planen ihr Haus, ihre Wohnung oder eine andere Immobilie zu verkaufen?

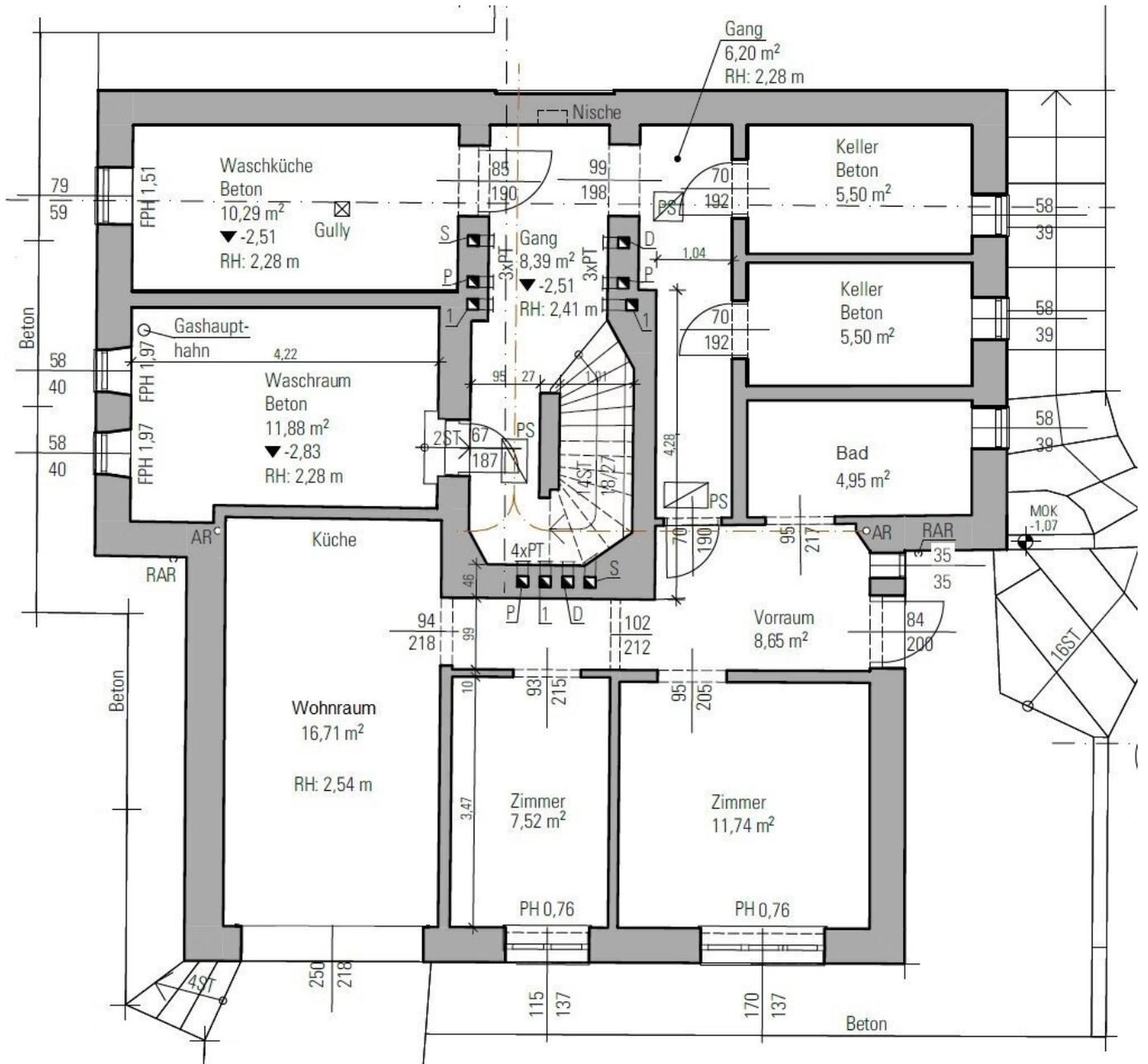
# Kostenlose Immobilienbewertung unter

# 0664-3817061

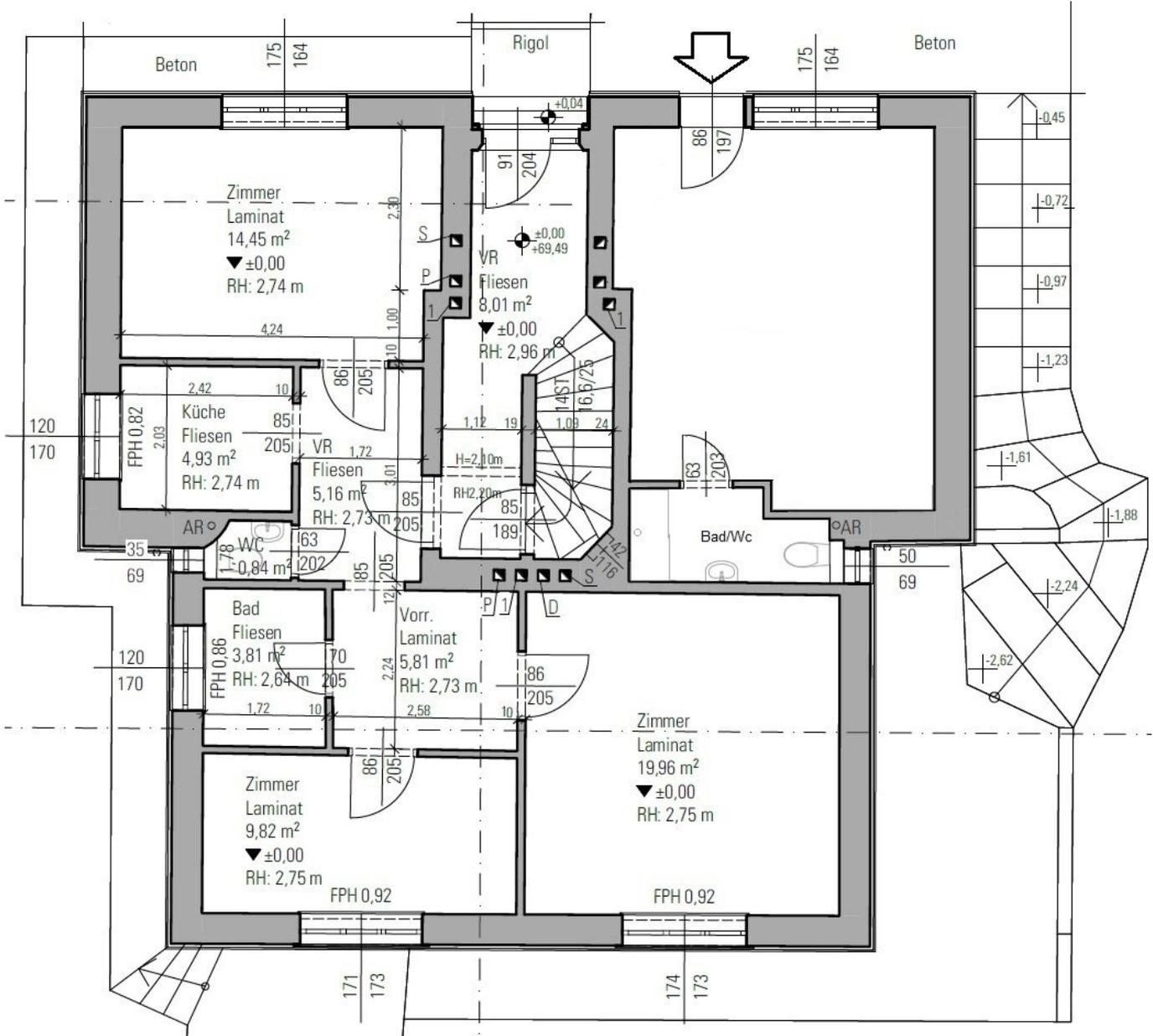
[www.deicco.com](http://www.deicco.com)

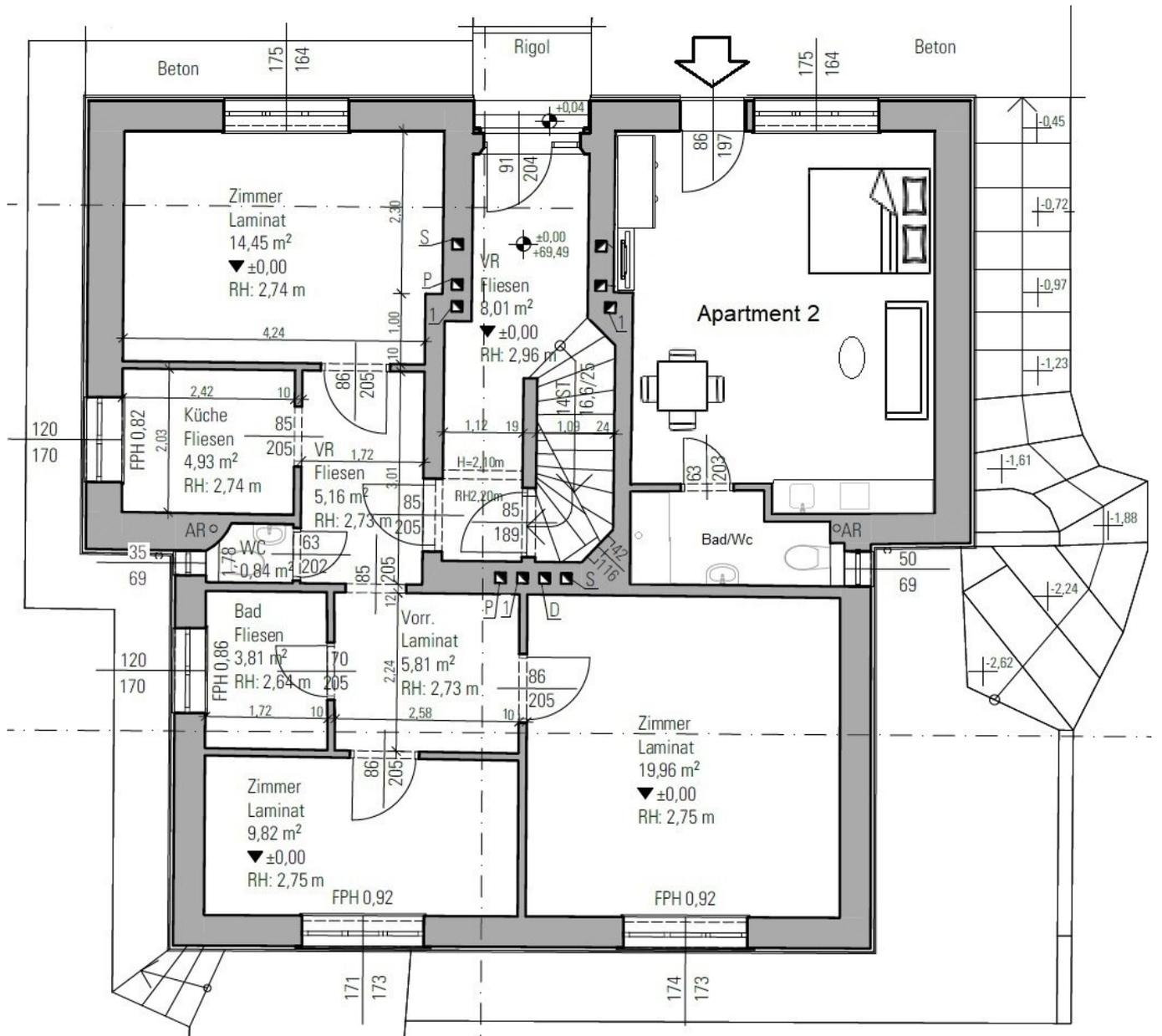


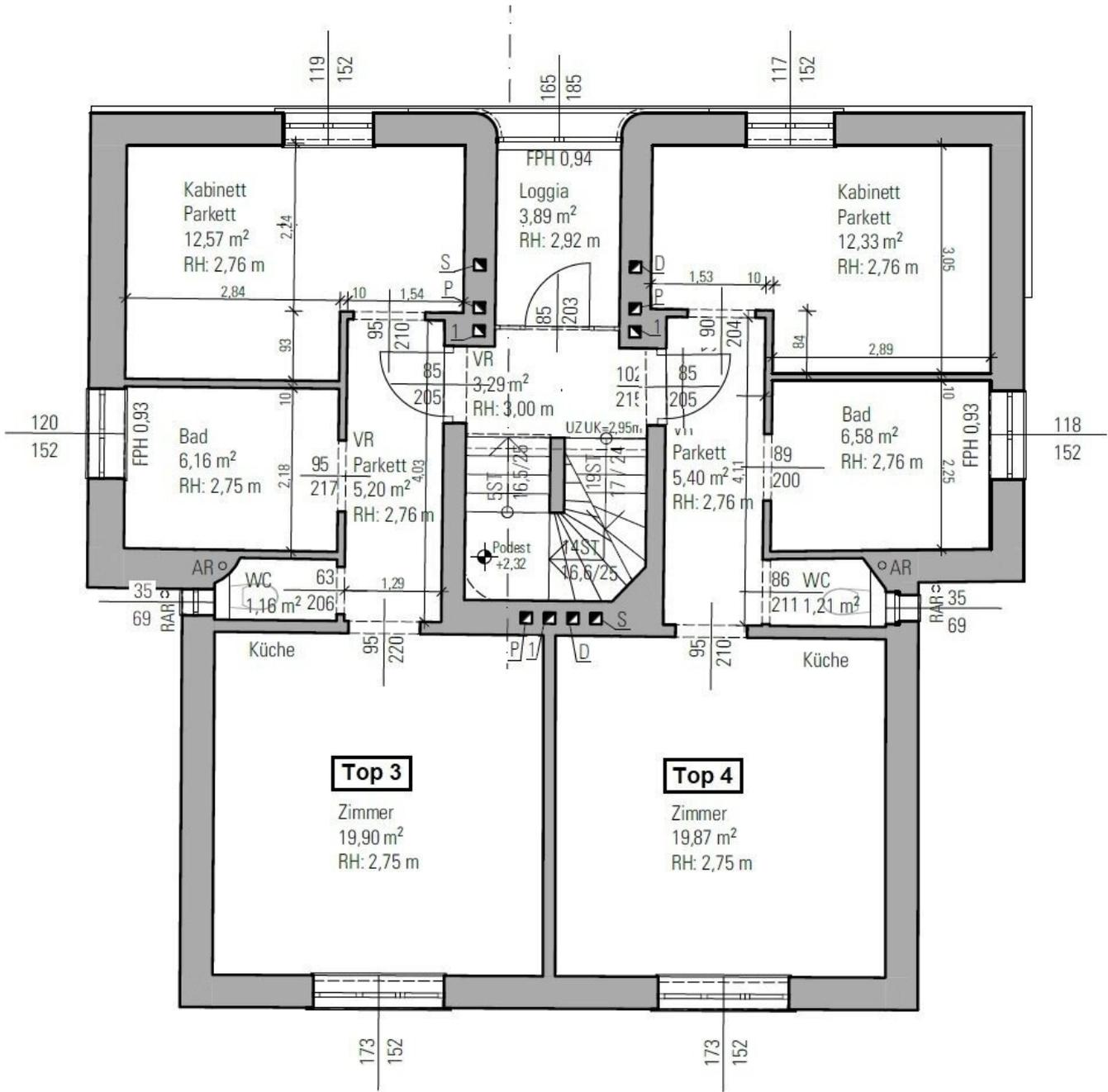


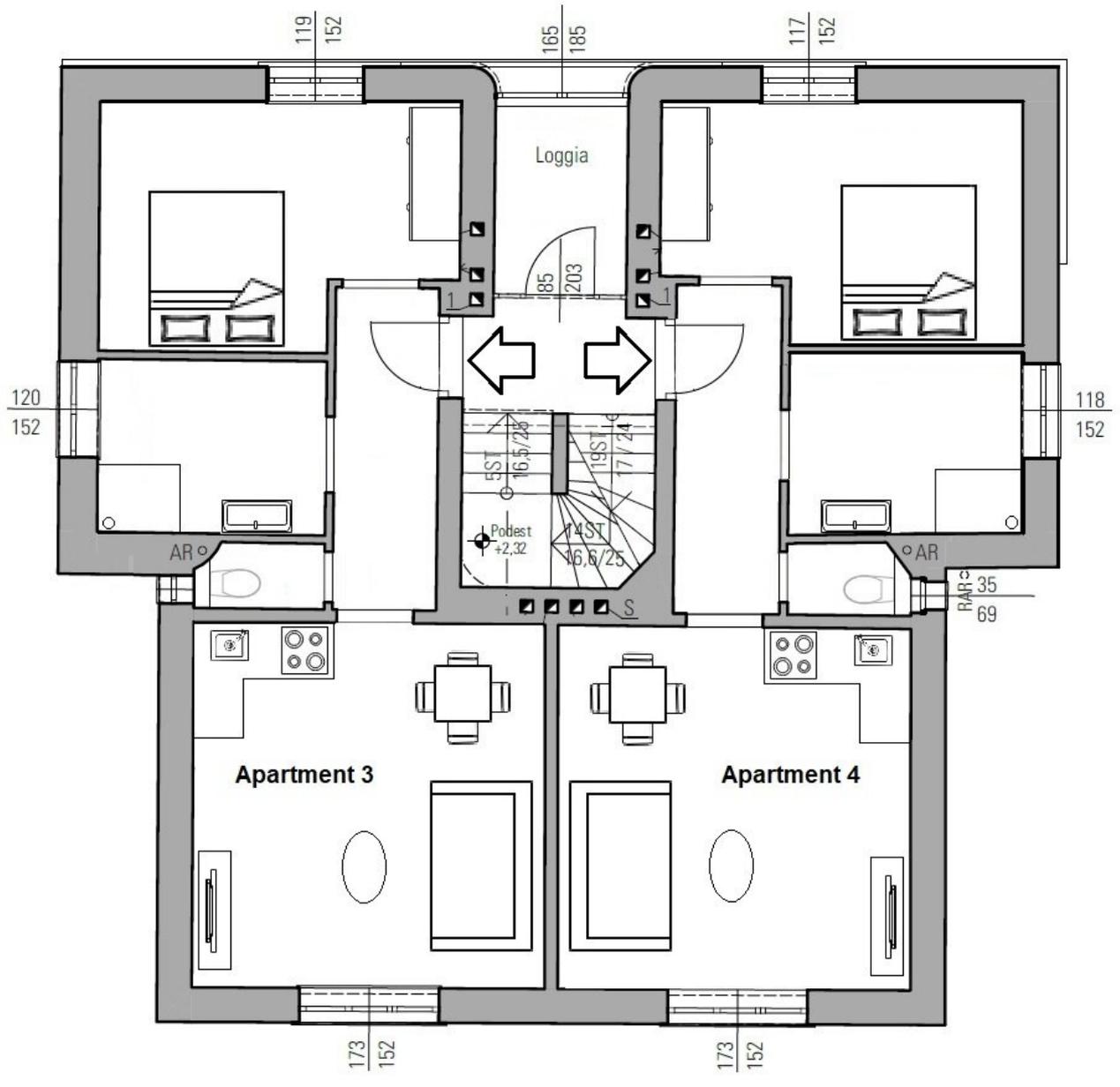


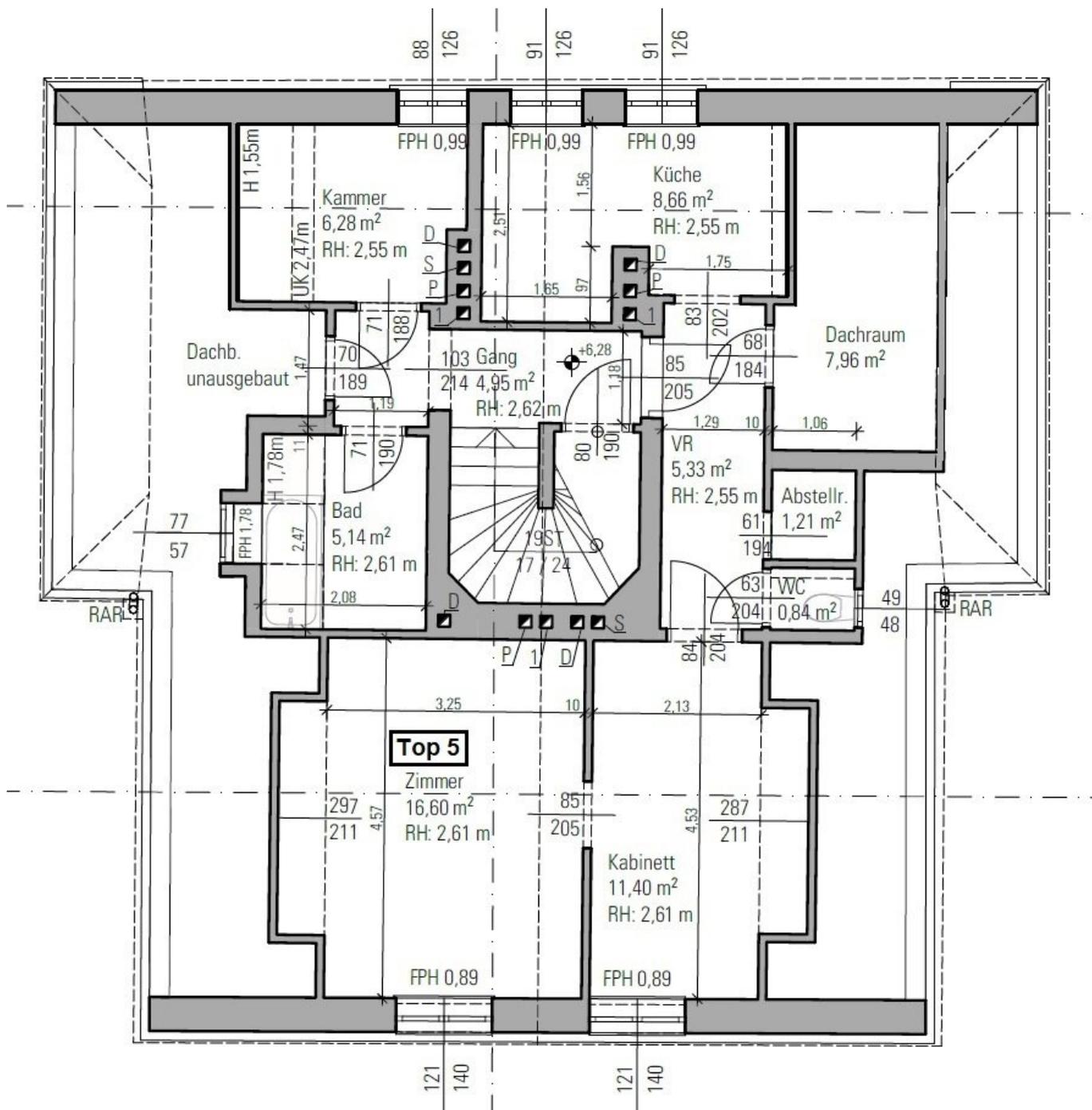












## Objektbeschreibung

### **Voll möblierte 3 Zimmer Wohnung (Tischlermöbel) in der Linzerstraße mit Garten!**

Zum Verkauf stehen 6 Einheiten des ca. **1930** errichteten **Wohnhauses mit großem Garten** nahe dem Ferdinand-Wolf-Park/ Europahaus Wien.

Im Haus befindet sich ein **gewidmetes Apartment** und **5 Wohneinheiten**, wobei **zwei Wohnungen** der Kategorie A und C **unbefristet vermietet** sind.

Gute Verkehrsanbindung: Autobus (49A, 50 A, 450, 451), 7 Autofahrminuten zum Auhof Center bzw. Westeinfahrt.

Naherholungsgebiet: Wienerwald, Ferdinand-Wolf-Park, direkte Anbindung an den Wienfluss Weg für Fahrradfahrer.

#### **Eckdaten:**

Baugenehmigung/Baujahr: Genehmigt laut Bescheid ca. 1930.

**Grundstücksgröße: ca. 737 m<sup>2</sup>** - laut Grundbuch - davon 133 m<sup>2</sup> verbaut!

### **Gartenseitiges Erdgeschoss - Top 1: Gartenseitige Wohnung mit Terrasse und Garten ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Raumaufteilung:** Vorzimmer, Wohnzimmer mit Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad mit Dusche und WC, 12 m<sup>2</sup> Kellerraum (verflies mit Waschmaschinenanschluss)

Folgende Objekte stehen auch zum Verkauf in diesem Haus:

#### **EG - Top 1a: Erdgeschosswohnung ca. 26 m<sup>2</sup>, Apartment mit Widmung**

Apartmentwidmung

Raumaufteilung: Wohn- Schlafräum mit Küchenzeile, Bad mit Dusche und WC.

#### **EG - Top 2: Wohnung 65 m<sup>2</sup>,**

unbefristet vermietet

Raumaufteilung: 3 Zimmer, Küche, separates WC, Badezimmer, Kellerabteil; Gasetagenheizung.

**1.Stock - Top 3:** Wohnung 45 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung: Schlafzimmer, Wohnraum mit Küche, Bad mit Dusche und WC, Vorraum.

**1.Stock - Top 4:** Wohnung 45 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung: Schlafzimmer, Wohnraum mit Küche, Bad mit Dusche und WC, Vorraum.

**DG - Top 5:** Wohnung 64 m<sup>2</sup>, Kat C

Unbefristet vermietet

Raumaufteilung: Vorzimmer, 3 Zimmer, Küche, Badezimmer, WC, Kellerabteil; - Heizung Gasetagenheizung.

Sonstige Flächen: Kellerräume

Der **Kaufpreis** für **diese Wohnung inklusive der neuen Möbel und der Terrasse** beträgt **355.000,- Euro**.

**Eine Gartenfläche von ca. 350m<sup>2</sup> kann noch dazu gekauft werden,**

Es gibt auch schon einen Kostenvoranschlag für eine mögliche Photovoltaik Anlage am Dach.

Die Maklerprovision für die Vermittlung der angebotenen Liegenschaft beträgt 3 % des Verkaufspreises + 20% USt.

**Kaufnebenkosten:**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbuchseintrag

1,2 % Kaufvertragserrichtung inkl. Ust

3,6 % Provision inkl. 20 % Ust

Für Informationen und Besichtigungstermine stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung!

Termine sind auch am Wochenende möglich unter **0664 - 38 17 061, Anton Robert De Icco**

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 <1.000m  
Apotheke <250m  
Klinik <3.250m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <2.250m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <1.250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap