

**Sonnendurchflutete Neubauwohnung mit idealer  
Raumanordnung im 4. Liftstock mit schönem Ausblick**



Ausblick nach Westen

**Objektnummer: 17303**

**Eine Immobilie von engelreal immobilien gmbh**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Murlingengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	68,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 50,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	145,21 €
USt.:	16,62 €

## Ihr Ansprechpartner



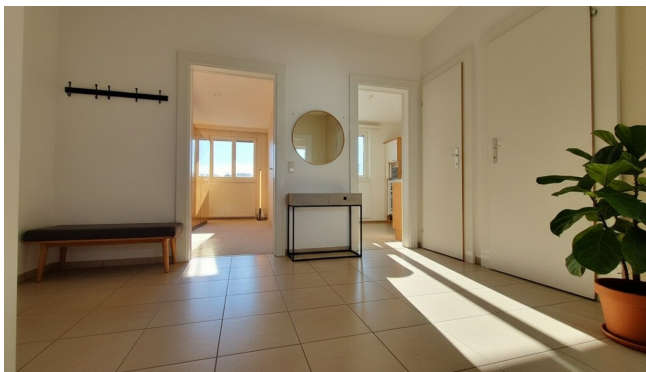
### Peter Köhler

engelreal immobilien gmbh  
Bierhäuselberggasse 75  
1140 Wien

T +43 699 1581 6228  
H +43 699 1581 6228

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

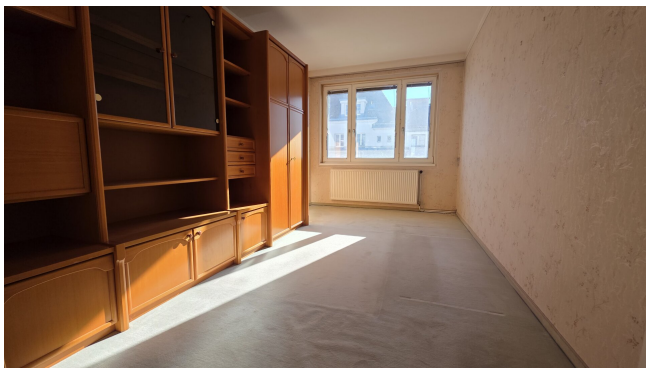






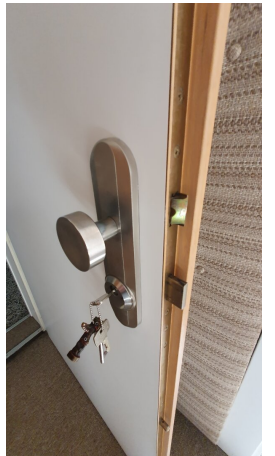






















# Objektbeschreibung

## Sonnendurchflutete Neubauwohnung mit idealer Raumanordnung im 4. Liftstock mit schönem Ausblick

Zum Verkauf steht eine helle Neubauwohnung (Baujahr 1965) im 4. Liftstock mit optimaler Raumaufteilung und schönem Ausblick.

### Highlights der Wohnung

- Ost- und Westausrichtung, dadurch morgens und abends Sonne
- ruhige Lage
- alle Räume getrennt begehbar – hervorragende Raumaufteilung
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss (vor Kurzem renoviert)
- separates WC
- Gasetagenheizung vorhanden (Leitungen über Putz)
- Sicherheitseingangstüre
- funktionsfähige Fenster und Innentüren
- oberste Etage (4. OG) mit schönem Ausblick
- helle, freundliche Atmosphäre
- solide Bauweise, guter Energiewert
- **Renovierungspotential:** Wohnung ist bewohnbar, erfordert jedoch Modernisierungen (insbesondere Elektrik, WC und Oberflächen).

Mit überschaubarem Aufwand kann hier ein echtes Schmuckstück geschaffen werden.

### Lage

Die Wohnung liegt in der Murlingengasse (zwischen Aßmayergasse und Steinackergasse) in ruhiger und gleichzeitig außerordentlich verkehrsgünstiger Lage.

so ist die U6 Station „Philadelphiabrücke“ in wenigen Gehminuten erreichbar. Die Straßenbahnlinie 62 und Buslinie 59A haben Haltestellen in unmittelbarer Nähe

Darüber hinaus ist eine sehr gute Nahversorgung durch Geschäfte in der direkten Umgebung. Parken im Nahbereich ist aktuell problemlos möglich.

## **Gebäude**

Das Haus wurde ca. 1966 errichtet und präsentiert sich in sehr gepflegtem Zustand.

- Personenlift bis in den 4. Stock
- Gemeinschaftseinrichtungen: Waschküche (mit Waschmaschine, Trockner, Trockenraum), Fahrradraum
- Großzügiges Kellerabteil

***Bitte beachten Sie: die ersten 4 Bilder dieses Inserates sind Renovierungs- bzw. Einrichtungsbeispiele***

## **Kontakt:**

Peter Köhler

Tel.: [0699 1581 6228](tel:069915816228)

E-Mail: [pk@engelreal.at](mailto:pk@engelreal.at)

Besuchen Sie [engelreal.at](http://engelreal.at), um mehr über uns und unsere aktuellen Angebote zu erfahren.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <250m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap