

**ab 01.03.2025: Wunderschöne 3 Zimmerwohnung mit
Balkon im 7. Bezirk**



Objektnummer: 20756

Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lindengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	79,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	3,93 m ²
Heizwärmebedarf:	A 29,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.799,00 €
Kaltmiete (netto)	1.443,57 €
Kaltmiete	1.635,45 €
Betriebskosten:	191,88 €
USt.:	163,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Egon-Adrian Toth, B.A.



Mitglied des
immobilienring.at

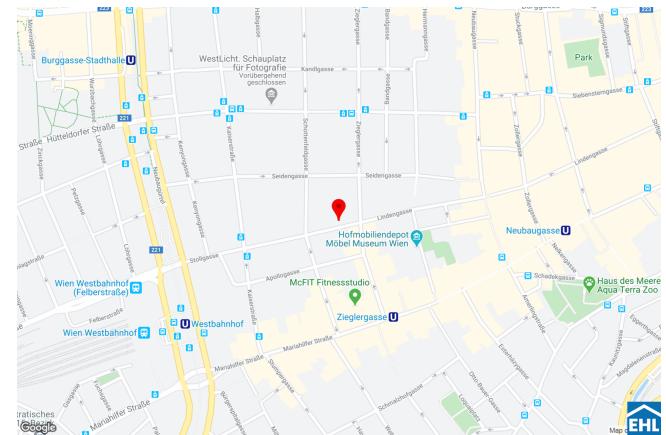
ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

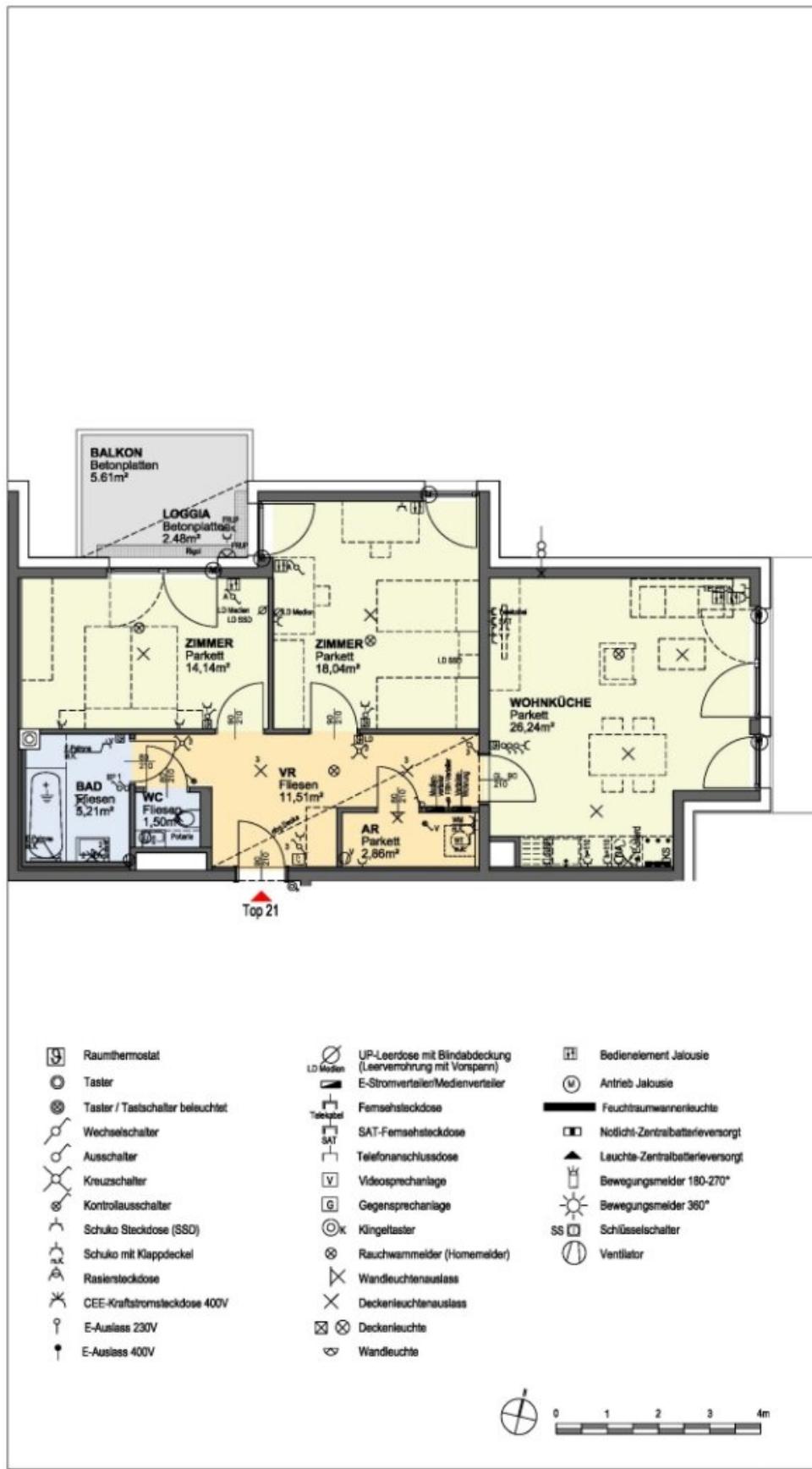


Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







Objektbeschreibung

Wunderschöne 3 Zimmerwohnung mit Balkon in 1070 Wien

An der Ecke Lindengasse/Zieglergasse, mitten in Schottenfeld und im Herzen des 7. Bezirks, befindet sich ein Wohnhaus der Extraklasse. Das Wohnprojekt Lindengasse 60-62 wurde 2015 fertiggestellt und zeichnet sich durch eine optimale Lage und Infrastruktur aus. Zu Fuß erreicht man in nur 2 Minuten die Mariahilfer Straße und die U3-Station Zieglergasse, in nur 5 Minuten den Westbahnhof und damit die U6. Zudem befindet sich im Erdgeschoß des Hauses eine BILLA Filiale.

Im Umkreis von 500 m haben sich viele Kreativwerkstätten, Shops, ideenreiche Freiberufler und In-Lokale angesiedelt. Der ideale Lebensraum für Menschen, die jung oder jung geblieben sind, mitten im Leben stehen, das städtische Freizeit-/Einkaufs- und Kulturangebot voll nutzen wollen und trotzdem einen ruhigen und angenehmen Rückzugsort zum Wohnen schätzen.

Das Auto kann getrost in der Parkgarage bleiben, wenn man die täglichen Besorgungen „ums Eck“ erledigt, in die U3 einsteigt, um einen Sprung in den ersten Bezirk zu machen, oder mit der Westbahn eine Spritztour nach Linz oder Salzburg unternimmt. Zahlreiche Geschäfte für den täglichen Bedarf, Verkehrsmittel und der Westbahnhof – alles nur ein paar Schritte vom neuen Heim entfernt.

Die helle und ruhige Wohnung befindet sich im 4. Liftstock und verfügt über eine geräumige Wohnküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer, eine separate Toilette, sowie einen Vorr- und Abstellraum. Der ca. 8m² große Balkon rundet das Wohnerlebnis perfekt ab.

Bei den Fotos handelt es sich um Musterfotos.

Ausstattung:

- moderne Tischler-Küche inkl. Miele Geräten



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

- hochwertige Eichenparkettböden in den Wohn-, Feinsteinzeug in den Nassräumen
- Fußbodenheizung, die außerhalb der Heizperiode zur Kühlung verwendet werden kann
- moderne Holz-Alu-Fenster, außenliegender Sonnenschutz (Raffstores elektrisch betrieben)
- Ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage kann für zusätzlich für **EUR 160 brutto** angemietet werden

Ein Lift, sowie Kellerabteile befinden sich ebenfalls im Haus.

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U3 „Zieglergasse“
- Buslinie 13A
- Straßenbahnlinie 5, 49

Heizung und Warmwasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

Bezug: ab 01.03.2025

Befristung: 3 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Nebenkosten:

3 BMM Kaution

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <250m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.750m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Österreichs beste Makler/innen

Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN