

## **Nachhaltiges Wohnen am Park – Ihr neues Zuhause**



**Objektnummer: 91388**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

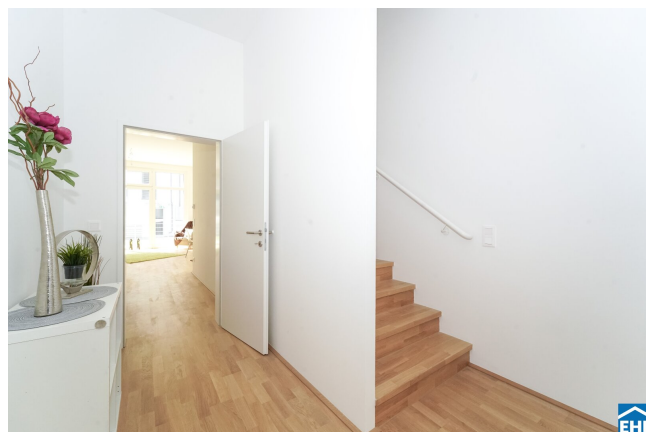
## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	14,88 m <sup>2</sup>
Keller:	4,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	2.635,26 €
Kaltmiete (netto)	2.101,88 €
Kaltmiete	2.395,69 €
Betriebskosten:	293,81 €
USt.:	239,57 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

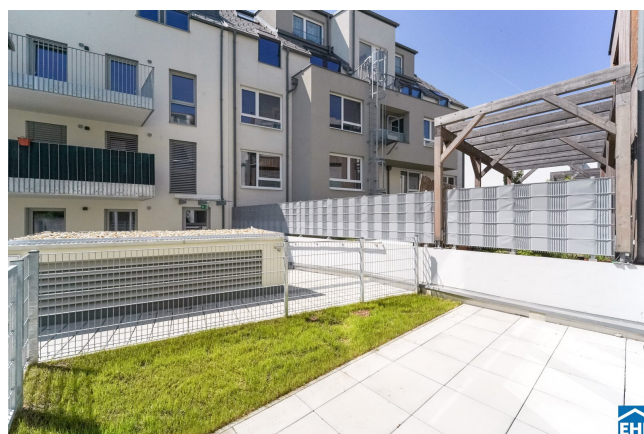
## Ihr Ansprechpartner









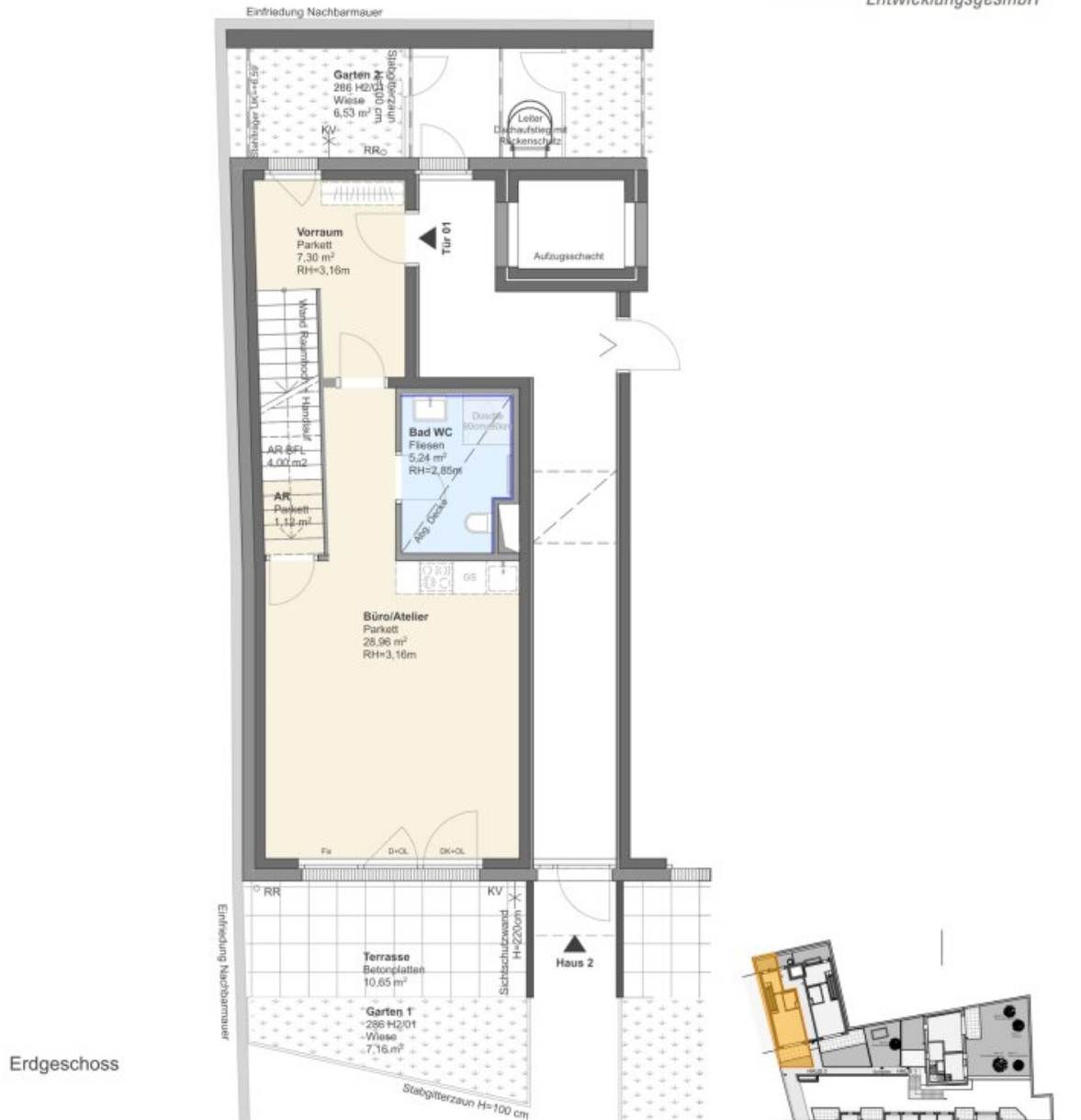








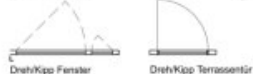
# WOHNHAUSANLAGE Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



Erdgeschoss

## FLÄCHEN Linzer Straße 286, Haus 2 Tür 01 im EG, OG, DG

Anzahl der Zimmer:	4
Wohnräume:	112,80 m²
Büro/Atelier:	28,96 m²
Fläche gesamt:	141,76 m²
Terrasse EG:	10,65 m²
Terrasse DG:	13,58 m²
Garten:	13,66 m²
Kellerabteil:	4,22 m²



## LEGENDE

Wandverfliesung bis Zargenoberkante  
Wandverfliesung H=1,20m  
Standardraumhöhe z 2,50m

	Rigol		Drehflügel
	Kemperventil		DrehKipp Fenster/-tür
	Fancoil		Fixverglasung
	Handschwämme		Dachflächenkeller
	Parkett		Raumhöhe
	Keramischer Belag		Kellerabteil
	Betonplatten		Innenstiege mit Glasschritt
	abgehängte Decke/ Poterie		Fertige Parapethöhe
	Pflanzengraben-Schutzanforderung, nicht erdierbar		Geschwülpe
			Waschmaschine
			Kühlschrank
			Regenfallrohr
			Putzschiene
			Kemperventil / Wasserablass
			Wand-Leuchte/Leiter

## GESCHOSSPLAN



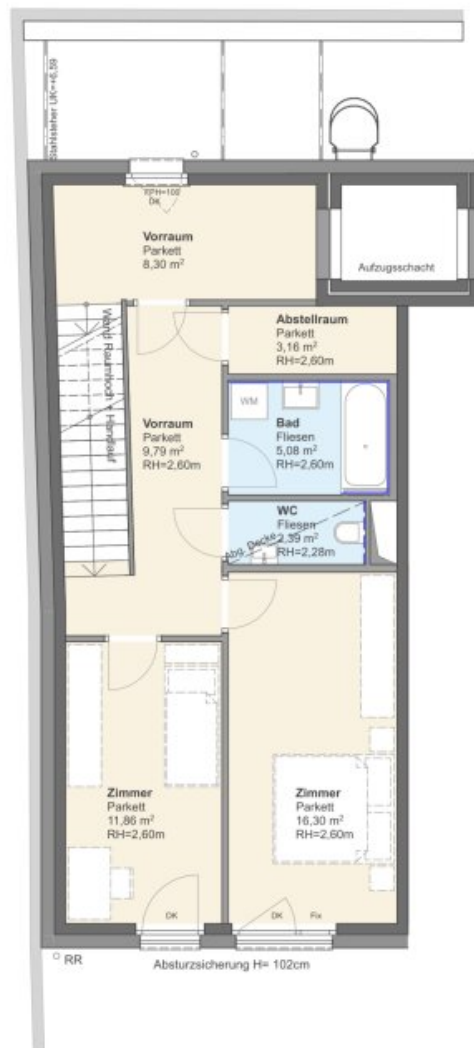
Planstand 20.12.2023

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zur Wohnungsausstattung, sie dienen lediglich als Einrichtungs-vorschlag. Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten. Naturmaße nehmen; Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.





# WOHNHAUSANLAGE Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien

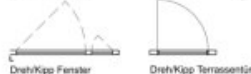


Obergeschoss



## FLÄCHEN Linzer Straße 286, Haus 2 Tür 01 im EG, OG, DG

Anzahl der Zimmer:	4
Wohnräume:	112,80 m²
Büro/Atelier:	28,96 m²
Fläche gesamt:	141,76 m²
Terrasse EG:	10,65 m²
Terrasse DG:	13,58 m²
Garten:	13,66 m²
Kellerabteil:	4,22 m²



## LEGENDE

Wandverliesung bis Zargenoberkante	— — — — —
Wandverliesung H=1,20m	— — — — —
Standardraumhöhe z 2,50m	— — — — —
Rigol	— — — — —
Kamperventil	— — — — —
Fancoil	— — — — —
Handtuchwärmer	— — — — —
Parkett	— — — — —
Keramischer Belag	— — — — —
Betonplatten	— — — — —
abgehängte Decke/ Poterie	— — — — —
Pflanzenring-Brandschutzanforderung, nicht erdierbar	— — — — —
D	Drehfenster
DK	Dreh/Kipp Fenster/-tür
FIX	Fixverglasung
DFF	Dachflächenfenster
RH	Raumhöhe
KA	Kellerabteil
G	Innertür mit Glasschnitt
FPH	Fertige Parapethöhe
GS	Geschirrspüler
WM	Waschmaschine
KS	Kühlschrank
RR	Regenfallrohr
PS	Putzschiene
KV	Kamperventil / Wasserablass
WL	Wand-Leibungsleiter

## GESCHOSSPLAN

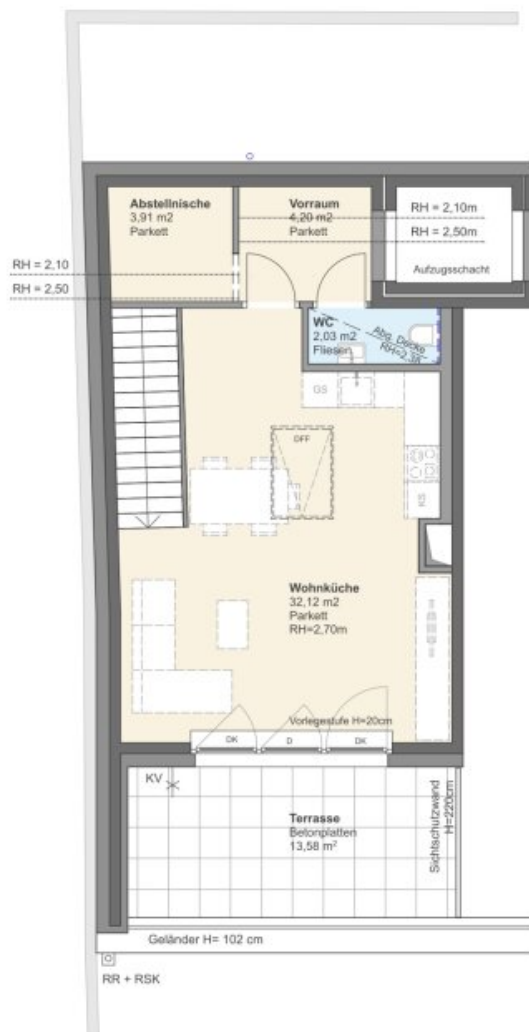


Planstand 20.12.2023

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zur Wohnungsausstattung, sie dienen lediglich als Einrichtungs-vorschlag. Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten. Naturmaße nehmen; Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



# WOHNHAUSANLAGE Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



Dachgeschoss

## FLÄCHEN Linzer Straße 286, Haus 2 Tür 01 im EG, OG, DG

Anzahl der Zimmer:	4
Wohnräume:	112,80 m²
Büro/Atelier:	28,96 m²
Fläche gesamt:	141,76 m²
Terrasse EG:	10,65 m²
Terrasse DG:	13,58 m²
Garten:	14,84 m²
Kellerabteil:	4,22 m²



## LEGENDE

Wandverklebung bis Zangenoberkante  
Wandverklebung H=1,20m  
Standardraumhöhe ≥ 2,50m

Rigi	D	Drehfenster
Kemperventil	DK	Drehkipp Fensterlür
Fanool	FIX	Flurverklebung
Handtuchwärmer	DFP	Dachflächenfenster
Parkett	RH	Raumhöhe
Keramischer Belag	KA	Kellerabteil
Betonplatten	G	Innenlür mit Glasausschnitt
abgehängte Decke/ Poterie	FPF	Fertige Parapethöhe
	GS	Geschüppel
	WM	Waschmaschine
	KS	Kühlschrank
	RR	Regenfallrohr
	PS	Putzschiacht
	KV	Kemperventil / Wasserauslass
	WL	Wand-Leubungslüfter



## GESCHOSSPLAN



Planstand 01.08.2023

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zur Wohnungsausstattung, sie dienen lediglich als Einrichtungsverschlagn. Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten. Naturmaße nehmen; Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



## Objektbeschreibung

### Nachhaltiges Wohnen am Park – Ihr neues Zuhause

In der Linzer Straße entstand eine moderne Wohnhausanlage mit hochwertigen Mietwohnungen zwischen 51,64 und 95,76 m<sup>2</sup>. Die Anlage verfügt über eine hauseigene Tiefgarage mit Stellplätzen für die zukünftigen Mieter. Das Wohnungsangebot umfasst 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen und ist ideal für Singles, Paare sowie Familien. Jede Wohnung bietet einen privaten Außenbereich wie eine Loggia, Terrasse oder einen Garten, um zusätzlichen Freiraum zu schaffen.

Alle Wohnungen verfügen über ein eigenes Kellerabteil. Im Haus befinden sich zudem ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie ein Spielplatz in der Anlage. Sämtliche Mietwohnungen sind vom Keller bis zur jeweiligen Etage über einen Aufzug erreichbar. Alle Einheiten werden modern und bezugsfertig übergeben und erfüllen höchste Wohnansprüche.

Die Wohnanlage wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet, was für niedrige Heiz- und Warmwasserkosten sorgt. Das Gebäude zeichnet sich durch Deckenheizung und -Kühlung aus, die über eine Wärmepumpenanlage und Sonnenkollektoren betrieben wird. Geothermie durch Tiefenbohrungen ergänzt das nachhaltige Energiekonzept.

### Die Ausstattung:

- Hochwertige Materialien
- Parkettböden in den Wohnräumen
- vollausgestattete Küchen (werden nach Anmietung eingebaut)
- Fliesen in den Nassräumen
- Außenliegender Sonnenschutz mit Fernsteuerung
- Großzügige Freiflächen wie Balkone oder Loggien
- Private Kellerabteile



- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

### **Die Lage:**

Das Projekt bietet eine hervorragende Infrastruktur. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Nahversorger und Geschäfte entlang der Hütteldorfer Straße sowie das Auhofcenter mit einer großen Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Unterhaltung. Schulen, wie die Volksschule in der Hochsatzengasse, sind fußläufig erreichbar, während weiterführende Schulen gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind. Zudem liegt die A1-Autobahnauffahrt in unmittelbarer Nähe.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Buslinie 47A mit Anbindung an die U4 (Ober St. Veit)
- Straßenbahnlinie 52 (Hochsatzengasse) , 49 (Hochsatzengasse/Hütteldorfer Straße)

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Ein Parkplatz kann ab € 134,- brutto angemietet werden.

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

zzgl. 1 €/m<sup>2</sup> netto Akonto Heizung und Warmwasser

### **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 <1.750m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **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.