

## **Stylische Dachgeschosswohnung in Top-Lage – PROVISIONSFREI!**



Wohnbereich

**Objektnummer: 1609/46898**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,09 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,75
Kaufpreis:	778.000,00 €
Betriebskosten:	245,49 €
USt.:	24,55 €
Provisionsangabe:	

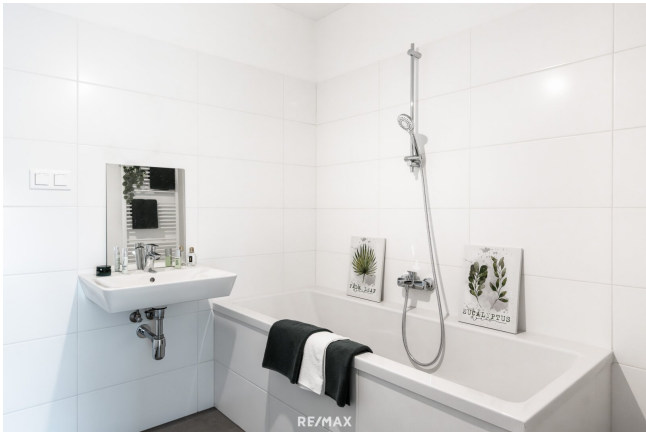
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Prosenik-Resch**

Prosenik-Resch Immobilien OG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9  
1130 Wien

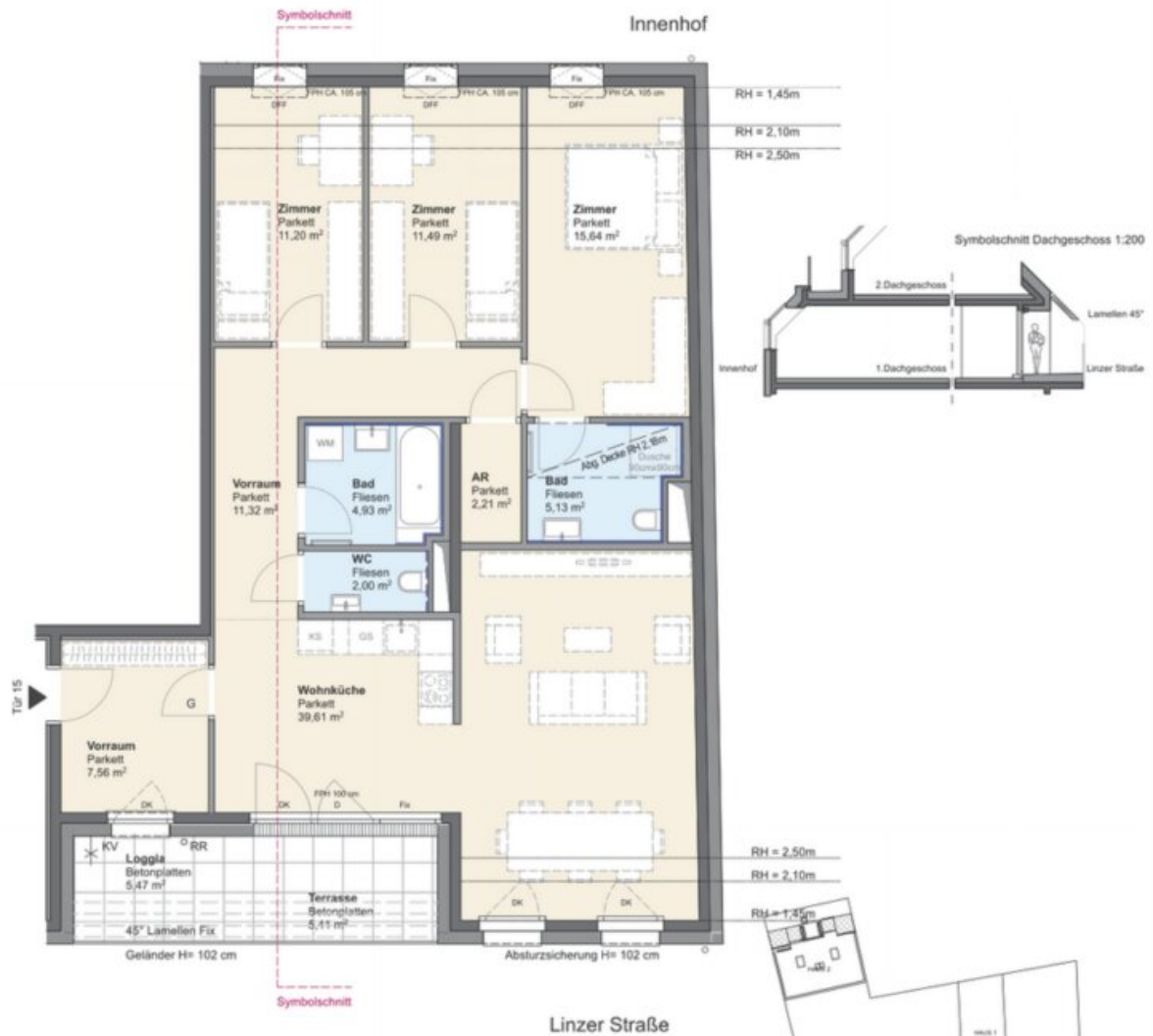






# WOHNHAUSANLAGE

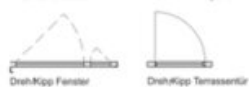
## Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



### FLÄCHEN

Linzer Straße 286  
Tür 15 im 1. DG

Anzahl der Zimmer: 4  
Wohnräume: 111,33 m²  
Loggia: 5,47 m²  
Terrasse: 5,41 m²  
Kellerabteil: 4,64 m²



### LEGENDE

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

	Rigid		D Drehfenster
	Kemperventil		DK Drehkipp Fenster-Kür
	Fancoil		FK Fliesenheizung
	Handdrehelimer		DF Dachflächenfenster
	Parkett		RH Raumhöhe
	Keramischer Belag		KA Kühlerabteil
	Betonplatten		G Innenkür mit Glasausschnitt
	abgehängte Decke: Poterie		FPH Feste Parapethöhe
	Pflanzentrog-Brandschutz: an-der-ang nicht entfernbar		GS Geschirrpulver
			WM Waschmaschine
			KS Kühlschrank
			RR Regenfallrohr
			PS Putzschacht
			KV Kemperventil / Wasserauslass
			WL Wand-Leitungslüfter

### GESCHOSSPLAN

0 1 2 3 4 5m

Planstand 10.10.2024

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.



## Objektbeschreibung

### **PROVISIONSFREI für den Käufer!**

Die attraktive Lage nahe der Hütteldorfer Straße bietet eine sehr gute Infrastruktur mit Nahversorgern des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Umgebung sowie vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten im Auhof Center. Schulen sind fußläufig bzw. mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar.

Eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung besteht durch:

- die Straßenbahnlinie 52 nahezu vor der Haustüre
- die Buslinie 47A mit Anschluss an die U4 (Ober St. Veit)
- die Straßenbahnlinie 49 mit Anbindung an die U3

Die A1-Autobahnauffahrt Auhof ist rasch erreichbar.

Diese großzügige 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und hochwertige Ausstattung.

### **Raumaufteilung:**

- großzügiger Vorraum
- helle Wohnküche mit Ausgang auf die Loggia/Terrasse
- Schlafzimmer mit eigenem Bad (Dusche, WC, Waschbecken)
- zwei weitere Zimmer
- Abstellraum

- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC mit Handwaschbecken
- Loggia / Balkon

Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben und verfügt über Parkettböden in den Wohnräumen, eine geschmackvolle Ausstattung sowie die Verwendung hochwertiger Materialien.

Beheizung und Kühlung erfolgen über eine komfortable Deckenheizung und -kühlung mittels effizienter Wärmepumpenanlage mit Geothermie (Tiefenbohrungen) und Sonnenkollektoren und sorgen für ein angenehmes Wohnklima.

Die Fenster sind mit außenliegendem Sonnenschutz (Raffstores) ausgestattet, einzelne Fenster verfügen über Tuchbeschattung. Die Bedienung erfolgt bequem per Funkfernbedienung. Ein Lift ermöglicht die barrierefreie Erreichbarkeit aller Wohnetagen.

Stellplätze in der Tiefgarage können ab € 34.500,— erworben werden.

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 <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