

Dachgeschosswohnung in Top-Lage – PROVISIONSFREI!



Schlafzimmer

Objektnummer: 1609/46910

**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:	72,88 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,75
Kaufpreis:	498.900,00 €
Betriebskosten:	162,38 €
USt.:	16,24 €
Provisionsangabe:	

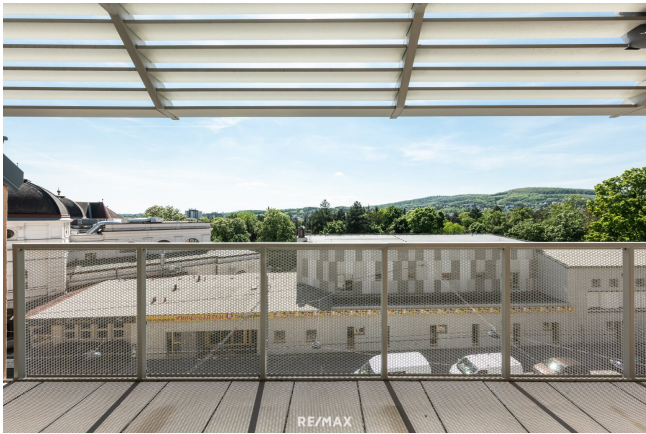
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



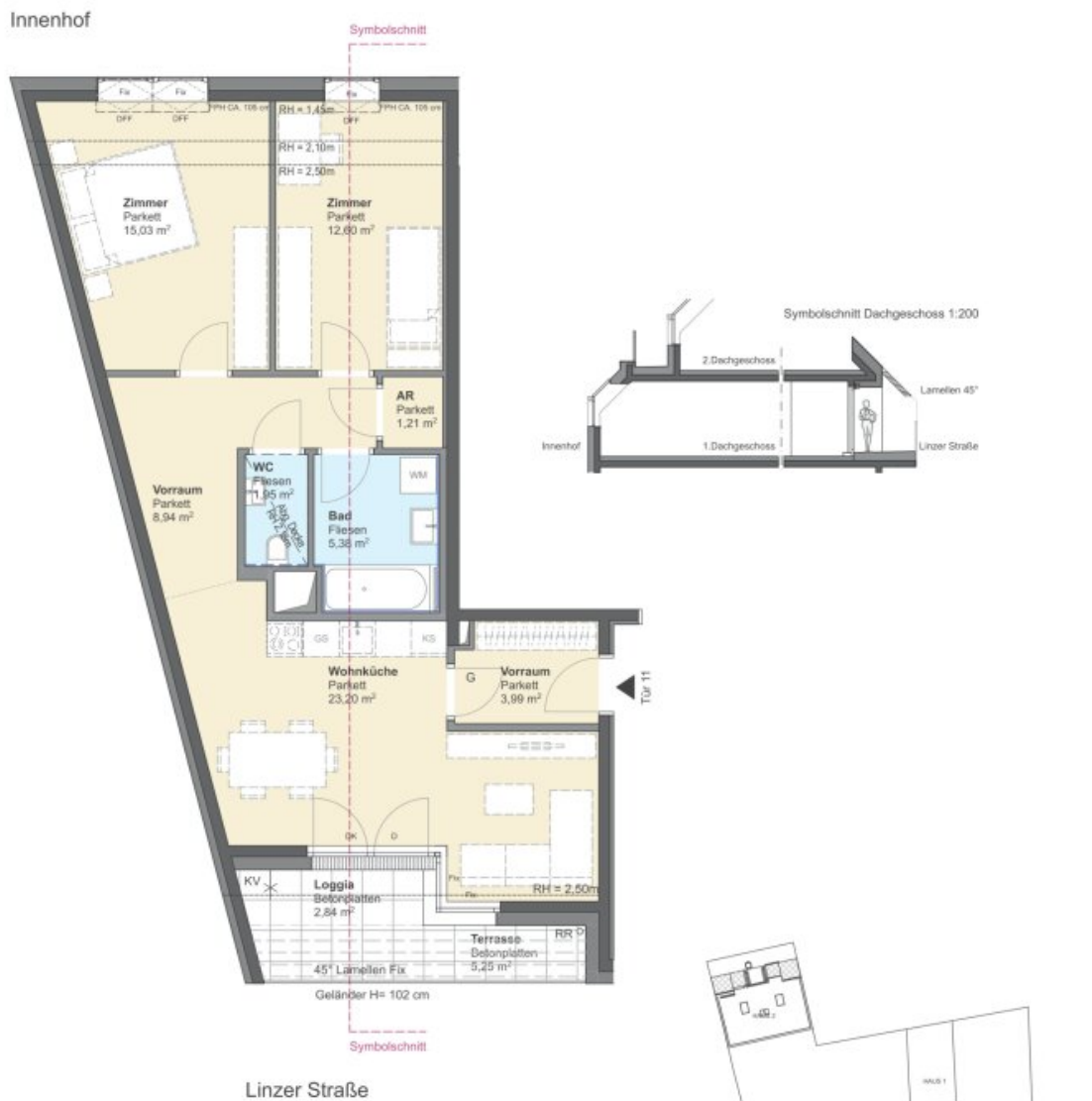
Karin Prosenik-Resch

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



WOHNHAUSANLAGE

Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



FLÄCHEN

Linzer Straße 288
Tür 11 im 1. DG

Anzahl der Zimmer:	3
Wohnräume:	72,88 m ²
Loggia:	2,84 m ²
Terrasse:	5,25 m ²
Kellerabteil:	3,57 m ²



LEGENDE

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

—	Ripol	D	Drehfenster
—	Kemperventil	DK	DrehKipp Fenster/-tür
—	Fancoil	FIX	Fixverglasung
—	Handluchtwärmer	FFF	Dachflächenfenster
—	Parquet	RH	Raumhöhe
—	Keramischer Belag	KA	Kellerabteil
—	Betonplatten	G	Innenhof mit Glasausschnitt
—	abgehängte Decke/Poterie	FPH	Fertige Parapethöhe
—	Pflanzenring-Brandschutz: anforderung, nicht erdierbar	GS	Geschüßler
		WM	Waschmaschine
		KS	Kühlschrank
		RR	Regenfallrohr
		PS	Putzschicht
		KV	Kemperventil / Wasseranlass
		WL	Wand-Leuchteleiter

GESCHOSSPLAN



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 3-Zimmer-Wohnung bietet eine kompakte Raumaufteilung mit effizient genutzten Flächen, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- helle Wohnküche
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC mit Handwaschbecken

- Abstellraum
- Loggia / Balkon

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

Die Fenster sind mit außenliegendem Sonnenschutz (Raffstores) ausgestattet, einzelne Fenster mit Tuchbeschattung, bedienbar 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