

# 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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m <sup>2</sup> * 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**

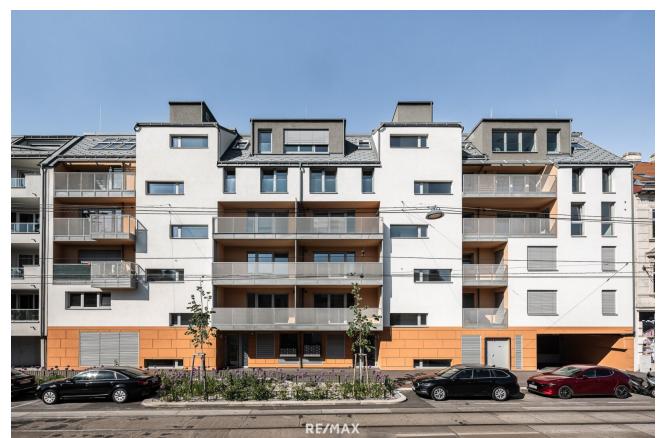
Prosenik-Resch Immobilien OG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9



RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX

# WOHNHAUSANLAGE

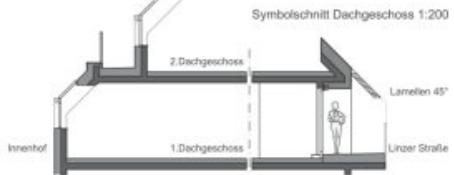
## Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien

Innenhof



Linzer Straße

Symbolschnitt Dachgeschoss 1:200



### FLÄCHEN

#### Linzer Straße 288 Tür 11 im 1. DG

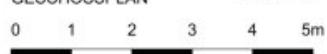
Anzahl der Zimmer:	3
Wohnräume:	72,88 m <sup>2</sup>
Loggia:	2,84 m <sup>2</sup>
Terrasse:	5,25 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	3,57 m <sup>2</sup>



### LEGENDE

Wandverkleidung bis Zargenoberkante	—
Wandverkleidung H=1,20m	— — —
Standraumhöhe ≥ 2,50m	—
Riegel	D Drehfenster
Kemperventil	DK Drehkipf Fenster-tür
Fan soll	FIX Fixverglasung
Handtuchwärmer	DFF Dachflächenfenster
Parkett	IHH Innenhöhe
Keramischer Belag	KK Korkbelag
Betonplatten	G Innenzitr mit Glasauschnitt
abgehängte Deckel/ Poterie	FPH Fertige Parapetnische
Pflanzennopf/Brandschutzausdehnung,	GS Geschirrspüler
nicht entferbar	WM Waschmaschine
	KS Küchenschrank
	RR Regenfallrohr
	PS Pflanzschale
	KV Kemperventil / Wasserablass
	WL Wand-Leitungsführer

### GESCHOSSPLAN



Planstand 10.10.2024

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zur Wohnungsausstattung, sie dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. 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 Straßenbahnenlinie 52 nahezu vor der Haustüre
- die Buslinie 47A mit Anschluss an die U4 (Ober St. Veit)
- die Straßenbahnenlinie 49 mit Anbindung an die U3

Die A1-Autobahnauffahrt Auhof ist rasch erreichbar.

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

## Raumauflteilung:

- 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