

Wohnung mit Balkon nahe Casino-Park – PROVISIONSFREI!



Wohnbereich – visualisiert

Objektnummer: 1609/46909

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Linzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,43 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,75
Kaufpreis:	559.300,00 €
Betriebskosten:	172,04 €
USt.:	17,20 €
Provisionsangabe:	

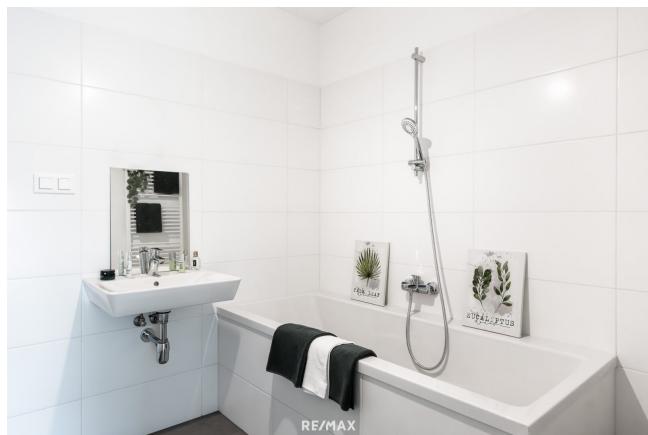
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Karin Prosenik-Resch

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



WOHNHAUSANLAGE

Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien

Innenhof



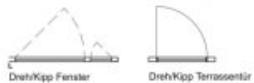
Linzer Straße



FLÄCHEN

Linzer Straße 288 Tür 10 im 3. Stock

Anzahl der Zimmer:	3
Wohnräume:	78,43 m ²
Balkon:	3,24 m ²
Loggia:	6,93 m ²
Kellerabteil:	3,84 m ²



LEGENDE

Wandverkleidung bis Zargenoberkante
Wandverkleidung H=1,20m
Standerraumhöhe ≥ 2,50m

- Riegel
- Keramikplatte
- Fanoli
- Handtuchwärmer
- Parkeett
- Keramischer Belag
- Betonplatten
- abgehängte Deckel/Poterie
- Pflanzenmag-Brandschutzabdeckung, nicht entferbar
- Drehfenster
- Dreh/Kipp Fenster-tür
- FIX Fixverglasung
- DFF Dachflächenfenster
- IHF Innenfläche
- KK Kühlschrank
- G Innenzitter mit Glasauschnitt
- GS Geschirrspüler
- WM Waschmaschine
- KS Küchenschrank
- RR Regenfallrohr
- PS Pflanzkübel
- KV Keramikventil / Wasserablass
- WL Wand-Leitungsführer

GESCHOSSPLAN

0 1 2 3 4 5m

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 gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumauflteilung, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- großzügige Wohnküche mit direktem Ausgang auf Loggia /Balkon
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC

- Abstellraum
- 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