

## Wohnung mit Loggia/Balkon – PROVISIONSFREI!



Wohnbereich – visualisiert

**Objektnummer: 1609/46908**

**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:	56,99 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,75
Kaufpreis:	396.500,00 €
Betriebskosten:	125,64 €
USt.:	12,56 €
Provisionsangabe:	

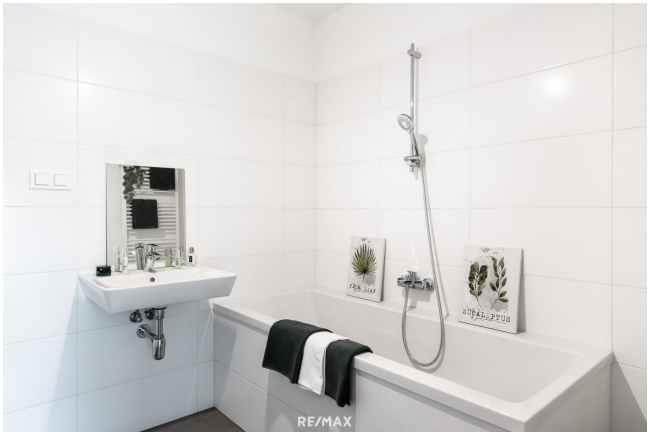
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Prosenik-Resch**

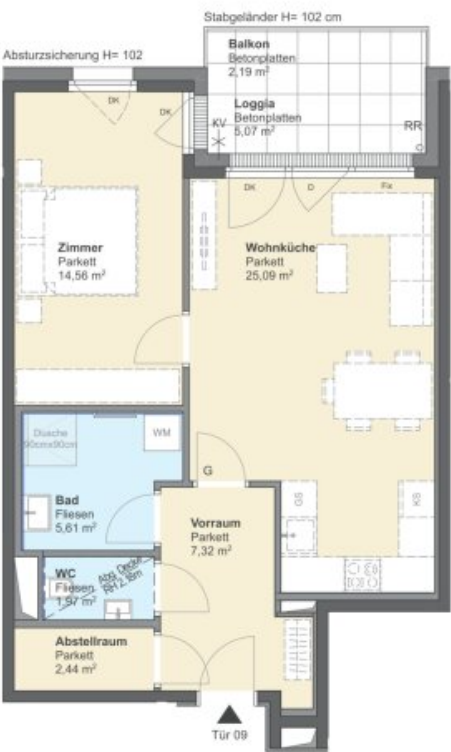
Prosenik-Resch Immobilien OG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9  
1130 Wien



# WOHNHAUSANLAGE

## Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien

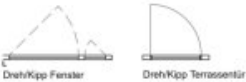
Innenhof



### FLÄCHEN

Linzer Straße 288  
Tür 09 im 3. Stock

Anzahl der Zimmer: 2  
Wohnräume: 56,99 m<sup>2</sup>  
Balkon: 2,19 m<sup>2</sup>  
Loggia: 5,07 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 2,03 m<sup>2</sup>



### LEGENDE

Wandverliesung bis Zargenoberkante	---
Wandverliesung H=1,20m	---
Standardraumhöhe z 2,50m	---
Rigol	DK
Kemperventil	KV
Fancoil	FC
Handtuchwärmer	HW
Parkett	P
Keramischer Belag	K
Betonplatten	B
abgehängte Decke/ Poterie	abg
Pflanzenrog-Brandschutz: anforderung, nicht erdfeuer	abg
D	Drehfenster
DK	DrehKipp Fenster/-tür
FIX	Fixverglasung
DF	Dachflächenfenster
RH	Raumhöhe
KA	Kellerabteil
G	Innertür mit Glasschritt
FPH	Fertige Parapethöhe
GS	Geschirrspüler
WM	Waschmaschine
KS	Kühlschrank
RR	Regenfallrohr
PS	Putzschiene
KV	Kemperventil / Wasseranschluss
WL	Wand-Leuchteleiter



### GESCHOSSPLAN



Planstand 10.10.2024  
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

### **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 gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen optimalen Grundriss, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung.

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- großzügige Wohnküche mit direktem Ausgang auf Loggia und Balkon
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- 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