

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

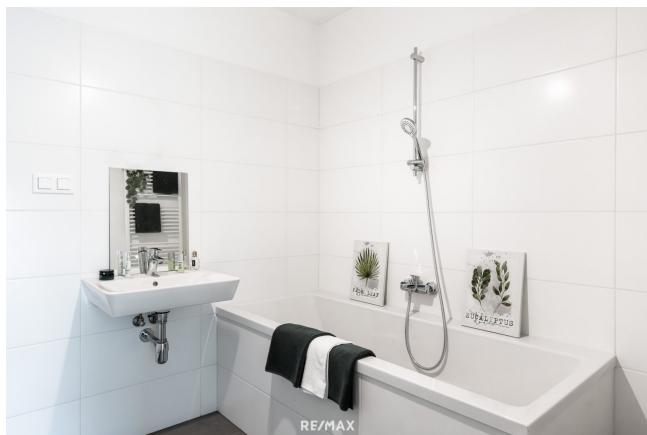
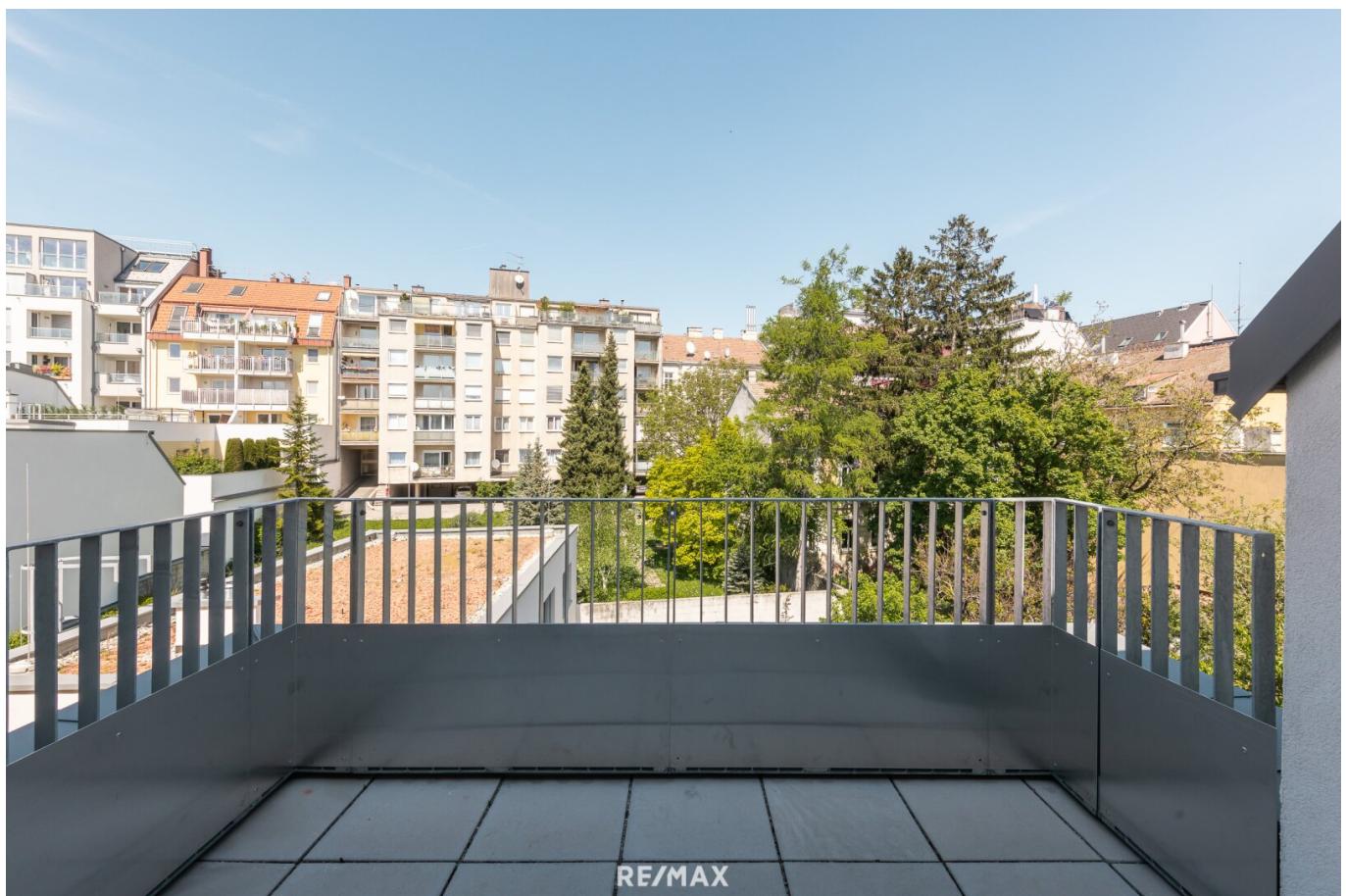
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Karin Prosenik-Resch

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



WOHNHAUSANLAGE

Innenhof



FLÄCHEN		LEGENDE
Linzer Straße 288		
Tür 09 im 3. Stock		
Anzahl der Zimmer:	2	Riegel
Wohnräume:	56,99 m ²	X Kampferstiel
Balkon:	2,19 m ²	Fix Fenster
Loggia:	5,07 m ²	Handtuchwärmer
Kellerabteil:	2,03 m ²	Parkett
		Keramischer Belag
		Betonplatten
		abgehängte Decke/ Poterie
		Pflanzentrog-Brandschutz unter der Dachkante
		nicht erforderlich
		Drehfester
		Dreh/Kipp Fenster/tür
		FIX Fixverglasung
		DFF Dachflächenfenster
		RF Regentalfolie
		KA Kälteschutz
		G Inventur mit Glasaußensicht
		GS Geschmiedet
		WM Waschmaschine
		WV Waschvitrine
		RR Regentalfolie
		PS Putzschacht
		KV Kampferstiel / Wasserlauslass
		WL Wand-Lüftungslüfter

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 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