

Wohnung mit Loggia/Balkon – PROVISIONSFREI!



RE/MAX

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:	

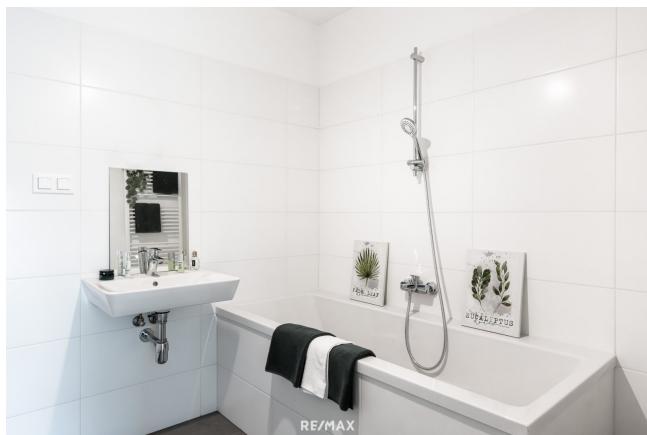
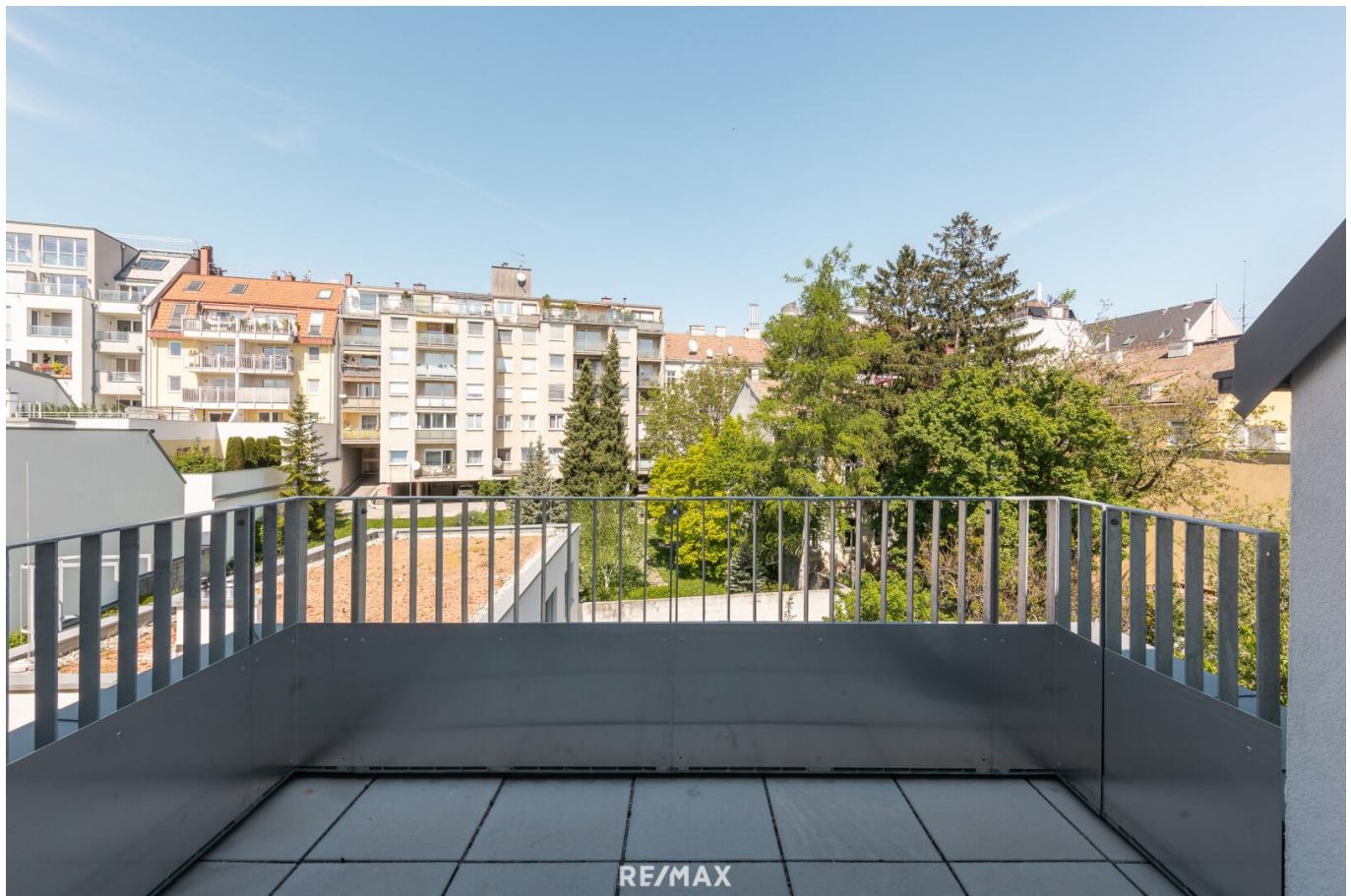
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Karin Prosenik-Resch

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



WOHNHAUSANLAGE

Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien

Innenhof



FLÄCHEN		LEGENDE	
Linzer Straße 288 Tür 09 im 3. Stock		Wandverkleidung bis Zargenoberkante Wandverkleidung H=1.20m Standerdrauhöhe ≥ 2,50m	
Anzahl der Zimmer:	2	Riegel	D Drehfenster
Wohnräume:	56,99 m ²	Kemperventil	DK Dreh/Kipp Fenster-tür
Balkon:	2,19 m ²	Fanöll	FIX Fixverglasung
Loggia:	5,07 m ²	Handtuchwärmer	DFF Dachflächenfenster
Kellerabteil:	2,03 m ²	Parkett	IWH Innenküche
		Keramischer Belag	KA Kühlschrank
		Betonplatten	G Innenzimmers mit Glasauschnitt
		abgehängte Deckel/Poterie	FPH Fertige Parapet Höhe
			GS Geschirrspüler
			WM Waschmaschine
			KS Küchenschrank
			RR Regenfallrohr
			PS Pauschaldeckel
			KV Komperventil / Wasserablass
			WL Wand-Lebungsfläche
Dreh/Kipp-Fenster		Pflanzennopf-Brandschutzaufdeckung, nicht entferbar	
Dreh/Kipp-Terrassentür			



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