

## **Wohnung mit Loggia & Balkon – PROVISIONSFREI!**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 1609/46899**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1140 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2024                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                        |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 75,38 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 26,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | A++ 0,75                         |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 538.600,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 166,24 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 16,62 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

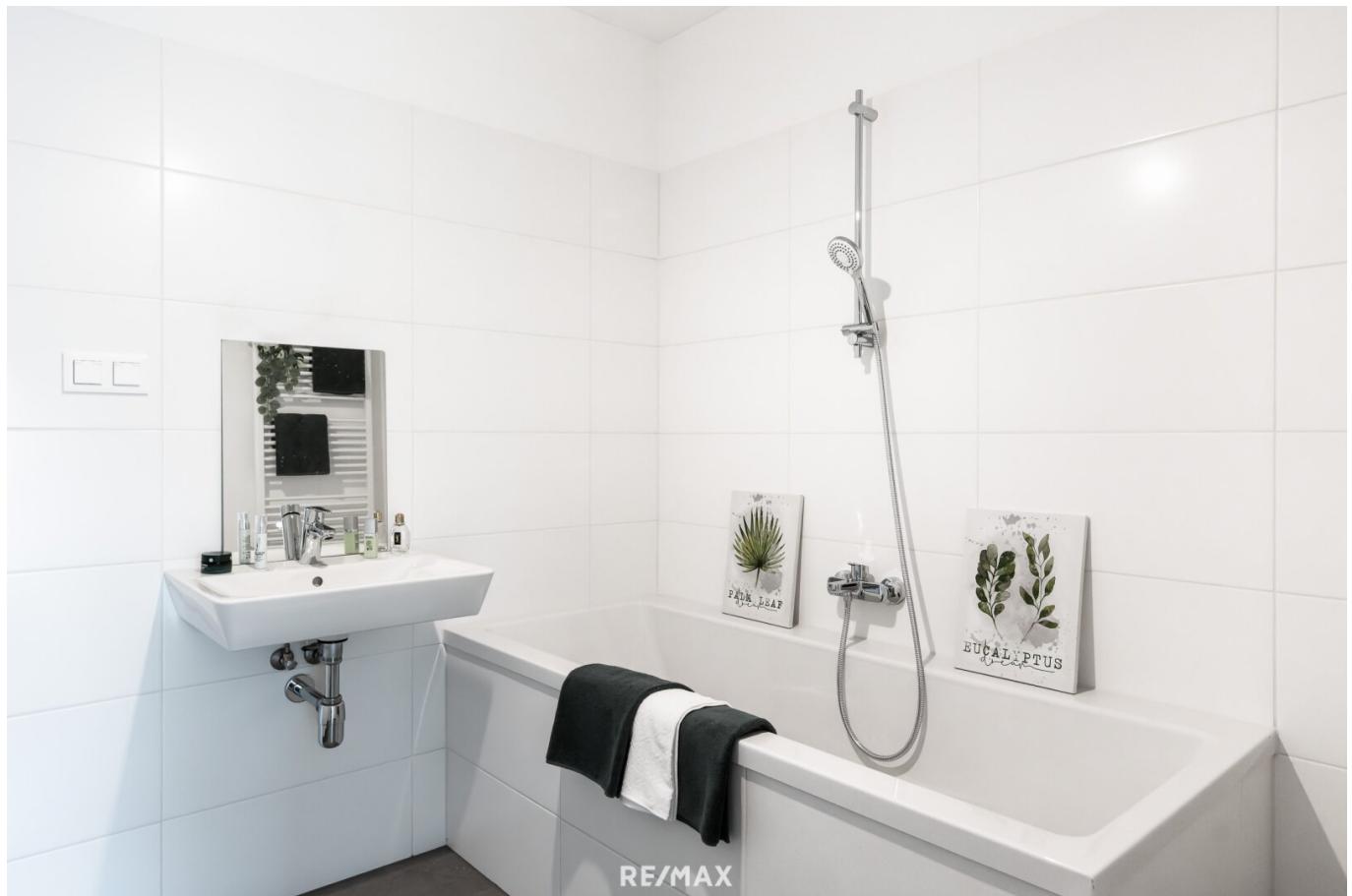
Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Karin Prosenik-Resch**

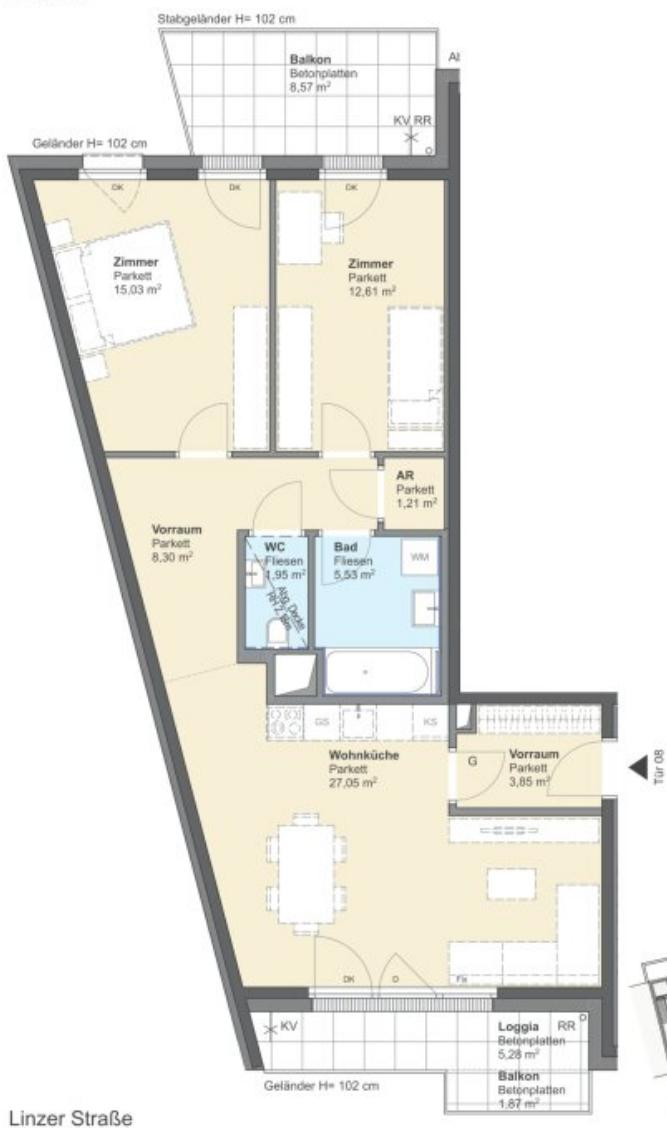
Prosenik-Resch Immobilien OG  
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9  
1130 Wien



# WOHNHAUSANLAGE

## Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien

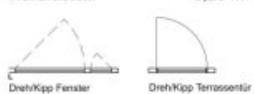
Innenhof



### FLÄCHEN

#### Linzer Straße 288 Tür 08 im 3. Stock

|                      |                      |
|----------------------|----------------------|
| Anzahl der Zimmer:   | 3                    |
| Wohnräume:           | 75,38 m <sup>2</sup> |
| Loggia:              | 5,28 m <sup>2</sup>  |
| Balkon:              | 10,44 m <sup>2</sup> |
| Kellerarbeitsfläche: | 3,20 m <sup>2</sup>  |



### LEGENDE

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Wandverkleidung bis Zargenoberkante                 | —                               |
| Wandverkleidung H=1,20m                             | — — —                           |
| Standardraumhöhe ≥ 2,50m                            | — — — —                         |
| Riegel  | D Drehfenster                   |
| Kemperventil  | DK Dreh/Kipp Fenster-tür        |
| Fancoil   | FIX Fixverglasung               |
| Handtuchwärmer                                      | DFF Dachflächenfenster          |
| Parkett   | IHF Infrarotheizung             |
| Keramischer Belag                                   | KV Komperventil                 |
| Betonplatten  | G Innenzitter mit Glasauschnitt |
| abgehängte Deckel/ Poterie                          | FPH Fertige Parapetbühne        |
| Pflanzentrog/Brandschutzaufdeckung, nicht entferbar | GS Geschirrspüler               |
|   | WM Waschmaschine                |
|   | KS Küchenschrank                |
|   | RR Regenfallrohr                |
|   | PS Pflanzschale                 |
|   | KV Komperventil / 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 moderne 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumauflteilung, helle Räume und hochwertige Ausstattung.

## Raumauflteilung:

- Vorraum
- helle Wohnküche
- zwei Schlafzimmer mit direktem Ausgang auf Loggia und Balkon
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC mit Handwaschbecken

- 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap