

Wohnung mit Loggia & Balkon – PROVISIONSFREI!



Schlafzimmer

Objektnummer: 1609/46899

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

Zahlen, Daten, Fakten

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

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Karin Prosenik-Resch

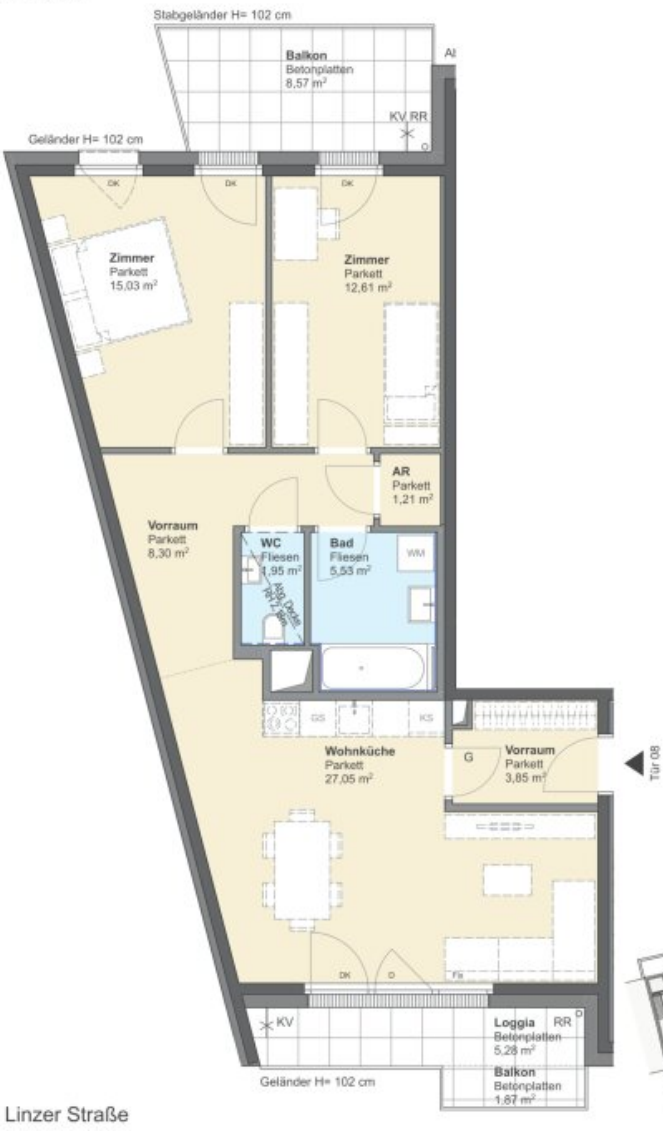
Prosenik-Resch Immobilien OG
Hietzinger Hauptstraße 22 / D / 9
1130 Wien



WOHNHAUSANLAGE

Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien

Innenhof



FLÄCHEN

Linzer Straße 288
Tür 08 im 3. Stock

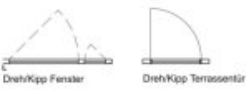
Anzahl der Zimmer: 3

Wohnräume: 75,38 m²

Loggia: 5,28 m²

Balkon: 10,44 m²

Kellerabteil: 3,20 m²



LEGENDE	
Wandverliesung bis Zargenoberkante	
Wandverliesung H=1,20m	
Standardraumhöhe z 2,50m	
	Rigol
	Kemperventil
	FIX
	Fancoil
	Handluchtwärmer
	Parkett
	Keramischer Belag
	Betonplatten
	abgehängte Decke/ Poterie
	Pflanzenring-Brandschutz: anforderung, nicht erdfeuer
	Dreh/Kipp Fenster/-tür
	Dreh/Kipp Terrassentür
	FIX
	Dachflächenfenster
	Raumhöhe
	Kellerabteil
	Innenröhre mit Glasauschnitt
	FPH
	Geschirrspüler
	Waschmaschine
	Kühlschrank
	Regenfallrohr
	Putzschacht
	Kemperventil / Wasserzulauf
	Wand-Leuchteffektor

GESCHOSSPLAN

0 1 2 3 4 5m

Planstand 10.10.2024

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zur Wohnungsausstattung, sie dienen lediglich als Einrichtungs-vorschlag. 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 moderne 3-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und hochwertige Ausstattung.

Raumaufteilung:

- 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