

Stilvolles Townhouse auf drei Ebenen



Wohnbereich

Objektnummer: 1609/46933

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,76 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	14,84 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,75
Gesamtmiete	2.801,12 €
Kaltmiete (netto)	2.101,88 €
Kaltmiete	2.395,69 €
Betriebskosten:	293,81 €
Heizkosten:	141,76 €
USt.:	263,67 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



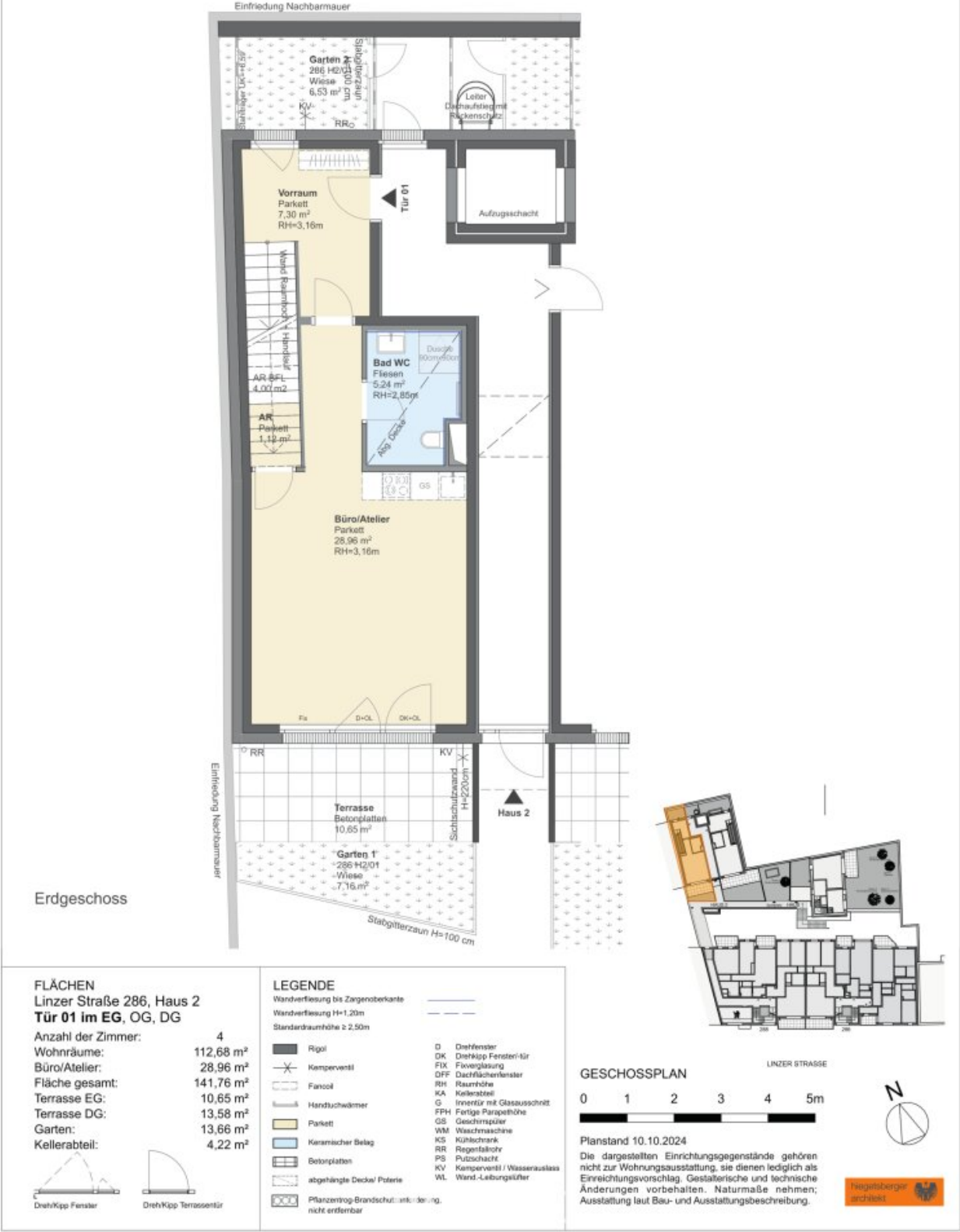
Selina Harnuboglu





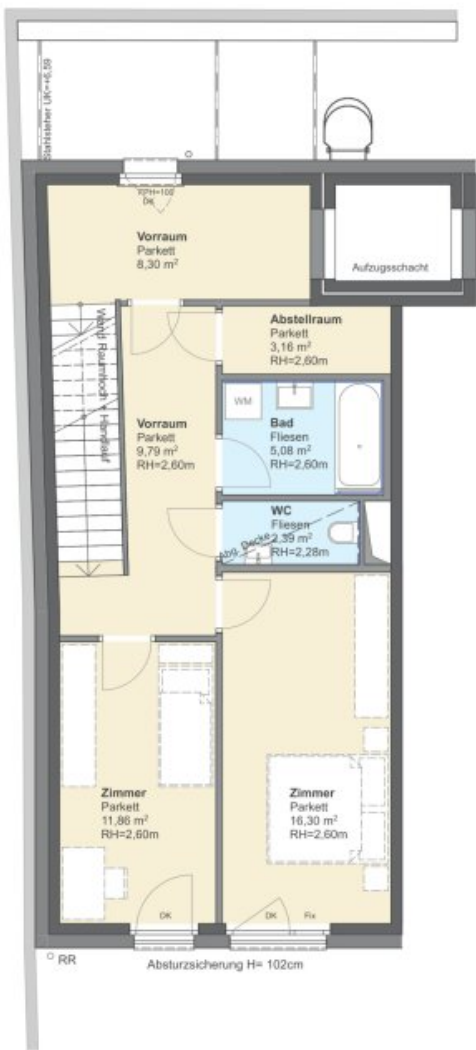
WOHNHAUSANLAGE

Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



WOHNHAUSANLAGE

Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



Obergeschoss



FLÄCHEN
Linzer Straße 286, Haus 2
Tür 01 im EG, OG, DG

Anzahl der Zimmer: 4

Wohnräume:	112,68 m ²
Büro/Atelier:	28,96 m ²
Fläche gesamt:	141,76 m ²
Terrasse EG:	10,65 m ²
Terrasse DG:	13,58 m ²
Garten:	13,66 m ²
Kellerabteil:	4,22 m ²

DrehKipp Fenster
DrehKipp Terrassentür

LEGENDE

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

GESCHOSSPLAN



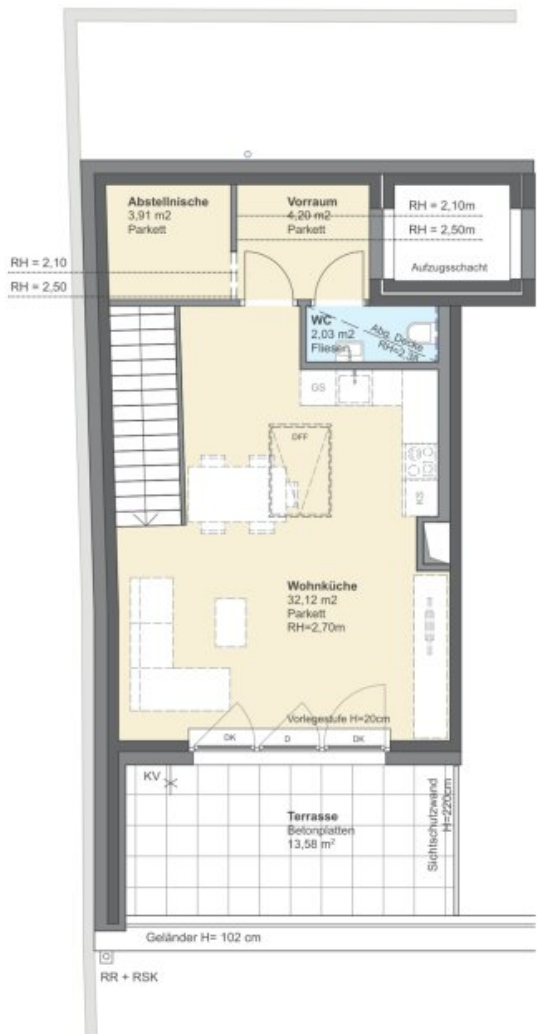
Planstand 10.10.2024

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.



WOHNHAUSANLAGE

Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



Dachgeschoss

FLÄCHEN
Linzer Straße 286, Haus 2
Tür 01 im EG, OG, DG

Anzahl der Zimmer: 4

Wohnräume:	112,68 m²
Büro/Atelier:	28,96 m²
Fläche gesamt:	141,76 m²
Terrasse EG:	10,65 m²
Terrasse DG:	13,58 m²
Garten:	13,66 m²
Kellerabteil:	4,22 m²

DrehKipp Fenster
DrehKipp Terrassentür

LEGENDE

Wandverliesung bis Zargenoberkante	---
Wandverliesung H=1,20m	---
Standardraumhöhe z 2,50m	---
Ripol	DK
Kemperventil	DK
Fancoil	FIX
Handtuchwärmer	RH
Parkett	KA
Keramischer Belag	G
Betonplatten	FPH
abgehängte Decke/ Poterie	GS
Pflanzentrog-Brandschutz: anforderung, nicht erdfeuert	WM
	KS
	RR
	PS
	KV
	WL



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

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.

Dieses hochwertig ausgeführte Townhouse überzeugt durch seine durchdachte Raumaufteilung auf drei Ebenen, moderne Ausstattung und ein Wohnkonzept, das sowohl Familien als auch anspruchsvolle Paare begeistert. Großzügige Fensterflächen sorgen für helle, freundliche Räume und ein angenehmes Wohngefühl.

Raumaufteilung

Erdgeschoss

- einladender Vorraum
- Büro / Gästezimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellmöglichkeiten
- direkter Zugang zur Terrasse und zum Gartenbereich

Obergeschoss

- zentraler Vorraum
- zwei gut geschnittene Zimmer (ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer)
- Badezimmer mit Badewanne

- separates WC
- praktischer Abstellraum

Dachgeschoss

- großzügige Wohnküche
- direkter Ausgang auf die Terrasse
- zusätzlicher Abstellraum
- beeindruckendes Wohngefühl durch die erhöhte Lage

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.

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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