

Stilvolles Wohnen auf drei Ebenen – PROVISIONSFREI!



Wohnbereich

Objektnummer: 1609/46930

**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:	144,97 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	38,14 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,75
Kaufpreis:	953.800,00 €
Betriebskosten:	295,75 €
USt.:	29,58 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



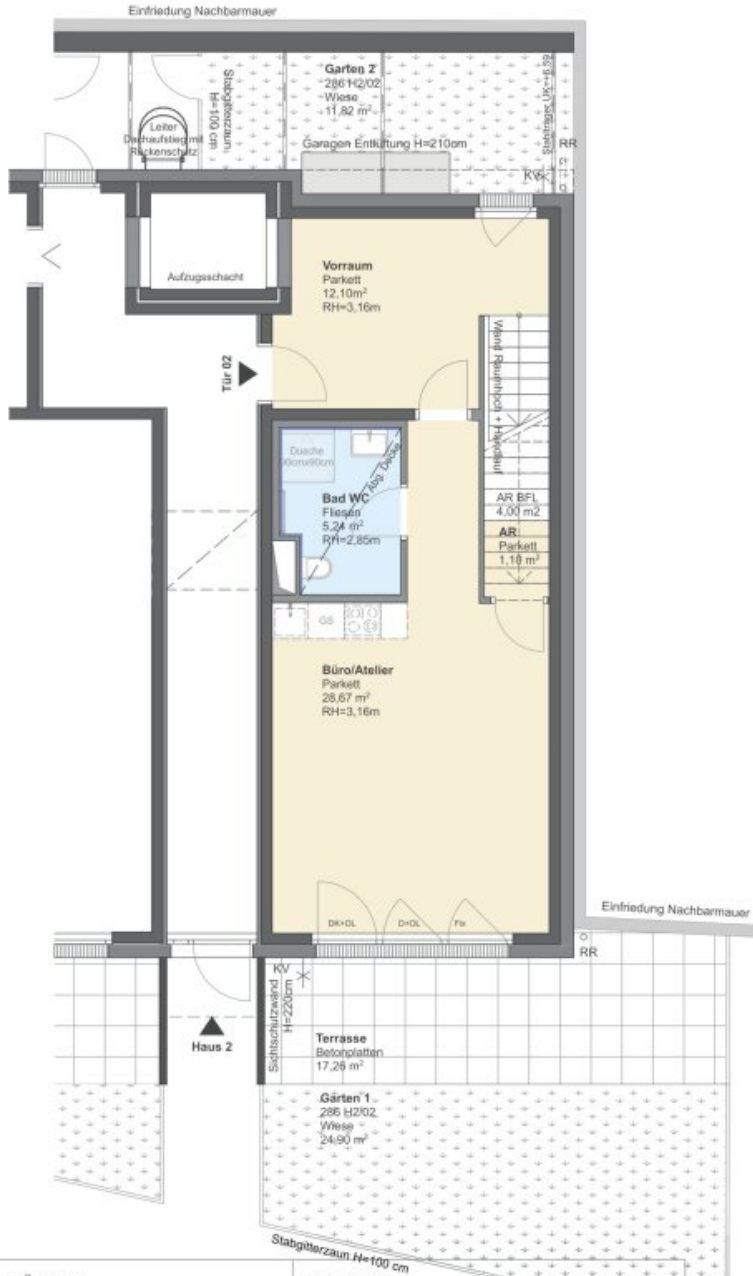
Selina Harnuboglu

RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9





Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



Anzahl der Zimmer:	4
Wohnräume:	116,18 m ²
Büro/Atelier:	28,79 m ²
Fläche gesamt:	147,39 m ²
Terrasse EG:	17,26 m ²
Terrasse DG:	13,63 m ²
Garten:	36,72 m ²
Kellerabteil:	4,41 m ²

	Rigol	D	Dachfenster
	Kamperventil	DK	Druckluft-Fenster-tür
	Fancoil	DF	Flügelverlängerung
	Handschweller	OFF	Offenlagfenster
	Parkett	RH	Rauchrohr
	Keramischer Belag	KA	Kabelabzug
	Betonplatte	G	Innenrüttel mit Glassausschnitt
	abgehängte Decke/Platte	FPH	Fertige Parapetbohle
	Pflanzenrost Brandschutz	GS	Geschwäpfer
	abgehängte Decke/Platte	WM	Wärmeschutz
	Pflanzenrost Brandschutz	KS	Kühlschrank
	abgehängte Decke/Platte	NR	Regenrutsche
	Pflanzenrost Brandschutz	PS	Putzschicht
	abgehängte Decke/Platte	KV	Kamperventil / Wasserauslass
	Pflanzenrost Brandschutz	WL	Wand-Leistungsleiter
	abgehängte Decke/Platte		
	Pflanzenrost Brandschutz		

A horizontal scale bar with markings at 0, 1, 2, 3, 4, and 5m.

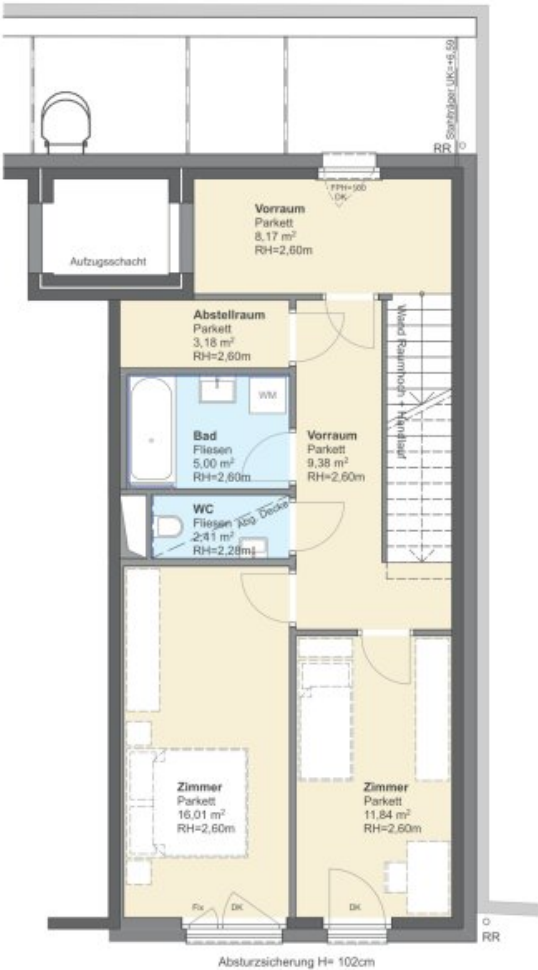
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zur Wohnungsausstattung, sie dienen lediglich als Einrichtungs-vorschlag. Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten. Naturmaße nehmen; Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



Högatsberger
 architekt

WOHNHAUSANLAGE

Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



FLÄCHEN
Linzer Straße 286, Haus 2
Tür 02 im EG, OG, DG

Anzahl der Zimmer: 4

Wohnräume:	118,72 m ²
Büro/Atelier:	28,67 m ²
Fläche gesamt:	147,39 m ²
Terrasse EG:	17,26 m ²
Terrasse DG:	13,63 m ²
Garten:	36,72 m ²
Kellerabteil:	4,41 m ²



LEGENDE

Wandverfliesung bis Zargenoberkante	---
Wandverfliesung H=1,20m	---
Standardraumhöhe z 2,50m	---
Rigol	—
Kamperventil	—
Fancoil	—
Handtuchwärmer	—
Parkett	—
Keramischer Belag	—
Betonplatten	—
abgehängte Decke/ Poterie	—
Pflanzentrog-Brandschutz: anforderung, nicht erdierbar	—
D	Drehfenster
DK	DrehKipp Fenster/-tür
FIX	Fixverglasung
DFX	Dachflächenfenster
RH	Raumhöhe
KA	Kellerabteil
G	Innenstiege mit Glasauschnitt
FPH	Fertige Parapethöhe
GS	Geschirrspüler
WM	Waschmaschine
KS	Kühlschrank
RR	Regenfallrohr
PS	Putzschiene
KV	Kamperventil / Wasseranschluss
WL	Wand-Leuchteleiter



GESCHOSSPLAN

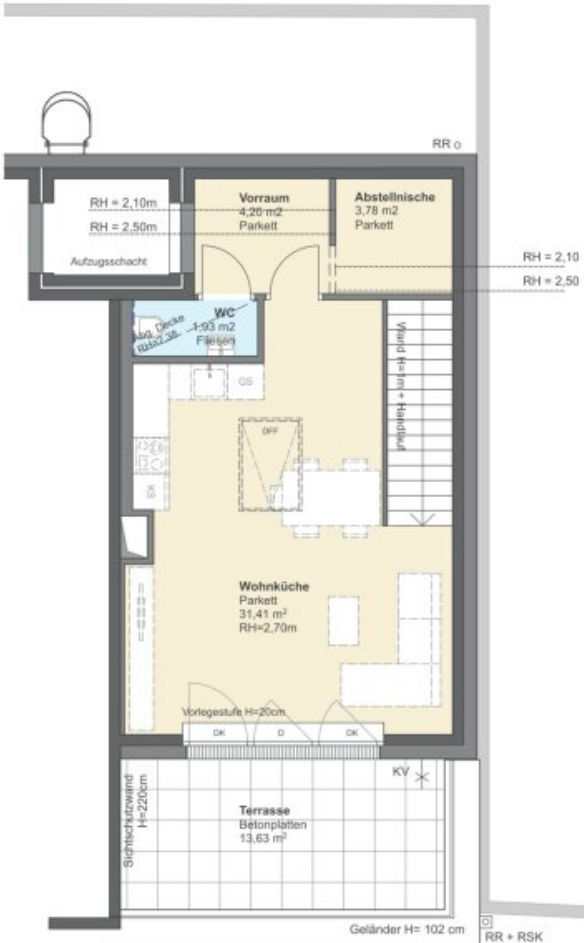
Planstand 10.10.2024

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



FLÄCHEN
Linzer Straße 286, Haus 2
Tür 02 im EG, OG, DG

Anzahl der Zimmer: 4

Wohnräume:	118,72 m ²
Büro/Atelier:	28,79 m ²
Fläche gesamt:	147,39 m ²
Terrasse EG:	17,26 m ²
Terrasse DG:	13,63 m ²
Garten:	36,72 m ²
Kellerabteil:	4,41 m ²



LEGENDE

Wandverliesung bis Zargenoberkante
Wandverliesung H=1,20m
Standardraumhöhe z 2,50m

—	Rigol	D	Drehfenster
—X—	Kemperventil	DK	DrehKipp Fenster-kür
—	Fancoil	FIX	Fixverglasung
—	Handtuchwärmer	DF	Dachflächenfenster
—	Parkett	RH	Raumhöhe
—	Keramischer Belag	KA	Kellerabteil
—	Betonplatten	G	Innenstür mit Glasschnitt
—	abgehängte Decke / Poterie	FPH	Fertige Parapethöhe
—	Pflanzentrog-Brandschutz: anforderung, nicht erdierbar	GS	Geschüppel
		WM	Waschmaschine
		KS	Kühlschrank
		RR	Regenfallrohr
		PS	Putzschiene
		KV	Kemperventil / Wasseranschluss
		WL	Wand-Leuchteleiter



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.

Diese moderne Wohneinheit auf drei Ebenen besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Die klare Trennung der Wohnbereiche schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Homeoffice oder Gäste.

Raumaufteilung

Erdgeschoss:

- großzügiger Vorraum
- Büro / Gästezimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum
- Terrasse mit anschließendem Garten

Obergeschoss:

- zentraler Vorraum
- zwei Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne

- separates WC
- Abstellraum

Dachgeschoss:

- großzügige Wohnküche
- direkter Ausgang auf die Terrasse

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.

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