

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

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Selina Harnuboglu

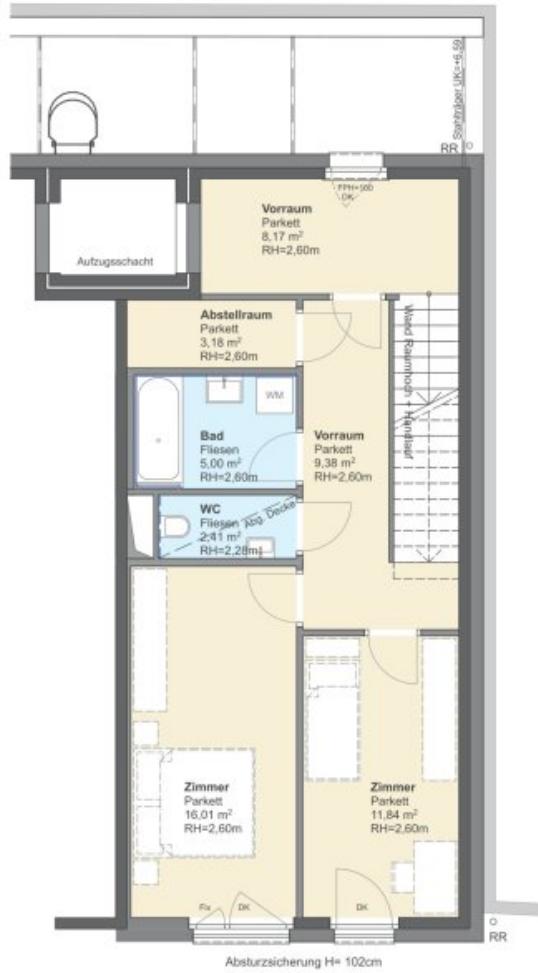
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9



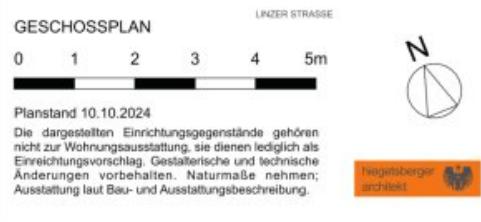


WOHNHAUSANLAGE

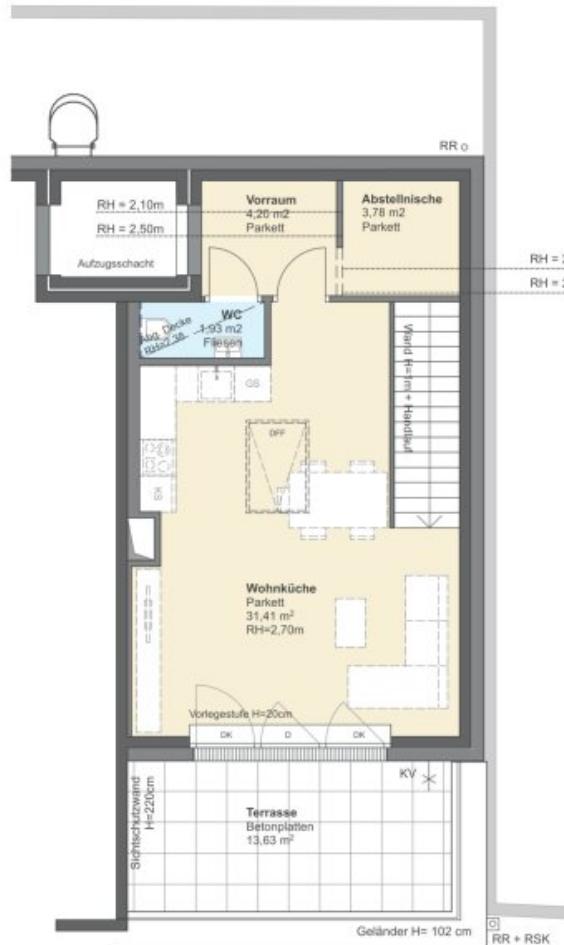
Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



FLÄCHEN		LEGENDE	
Linzer Straße 286, Haus 2		Wandverkleidung bis Zargenoberkante	
Tür 02 im EG, OG, DG		Wandverkleidung H=1,20m	
Anzahl der Zimmer:	4	Standardraumhöhe ≥ 2,50m	
Wohnräume:	118,72 m ²	Riegel	Drehfenster
Büro/Atelier:	28,67 m ²	Kemperventil	Dreh/Kipp Fenster-tür
Fläche gesamt:	147,39 m ²	Fanööl	Fix Verglasung
Terrasse EG:	17,26 m ²	Handtuchwärmer	DFF Dachflächenfenster
Terrasse DG:	13,63 m ²	Parkett	RH Raumhöhe
Garten:	36,72 m ²	Keramischer Belag	KA Kästen
Kellerabteil:	4,41 m ²	Betonplatten	G Innenzitr mit Glasauschnitt
			GS Geschirrspüler
			FPH Fertige Parapetnische
			WM Waschmaschine
			RR Regenfallrohr
			PS Pflanzstein
			KV Kämperventil / Wasserablass
			WL Wand-Leitungsführer
Dreh/Kipp-Fenster		Pflanzennopf-Brandschutzaufdeckung, nicht entferbar	
Dreh/Kipp-Terrassentür			



WOHNHAUSANLAGE



FLÄCHEN	
Linzer Straße 286, Haus 2	
Tür 02 im EG, OG, DG	
Anzahl der Zimmer:	4
Wohnräume:	118,72
Büro/Atelier:	28,79
Fläche gesamt:	147,39
Terrasse EG:	17,26
Terrasse DG:	13,63
Garten:	36,72
Kellerabteil:	4,41

LEGENDE	
Wandverkleidung bis Ziegeloberkante	— — —
Wandverkleidung H+1,20m	— — —
Standeraumhöhe z. 2,50m	— — —
 Riegel	O Dreieckfenster
 Kemperventil	DK Dreieck Fenster-tür
 Fancoll	FFH Fenster-auslassung
 Handtuchwärmer	OFF Dachflächenfenster
 Parkett	RH Raumtür
 Keramischer Beleg	KA Kellerabteil
 Beloperlaten	G Innenrt mit Glasauschnitt
 abgehängte Decke/ Poferie	FFH Fertig Parapetabthöhe
 Pflanzenn-Brandschutzausbildung	WM Waschmaschine
 exist. verputzt	KS Küchenschr.
 exist. verputzt	RR Regalfensterr
 exist. verputzt	PS Putzschicht
 exist. verputzt	KV Kemperventil / Wasseranlass
 exist. verputzt	WL Wand-Leibungsfilter

GESCHOSSPLAN

GESCHOSSPLAN

0 1 2 3 4 5m

Planstand 10.10.2024

Die dargestellten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zur Wohnungsaustattung, sie dienen lediglich als Einrichtungsgevorschlag. Gestalterische und technische Änderungen vorbehaltlich. Naturnahme: Anmerkung in Brutto für Netto umzurechnen.



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

Obergeschoss:

- zentraler Vorräum
- 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