

## Modernes Wohnen auf drei Ebenen - PROVISIONSFREI!



Wohnküche

Objektnummer: 1609/46929

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Haus - Reihenhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	14,84 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,75
Kaufpreis:	849.000,00 €
Betriebskosten:	293,82 €
USt.:	29,38 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Selina Harnuboglu**

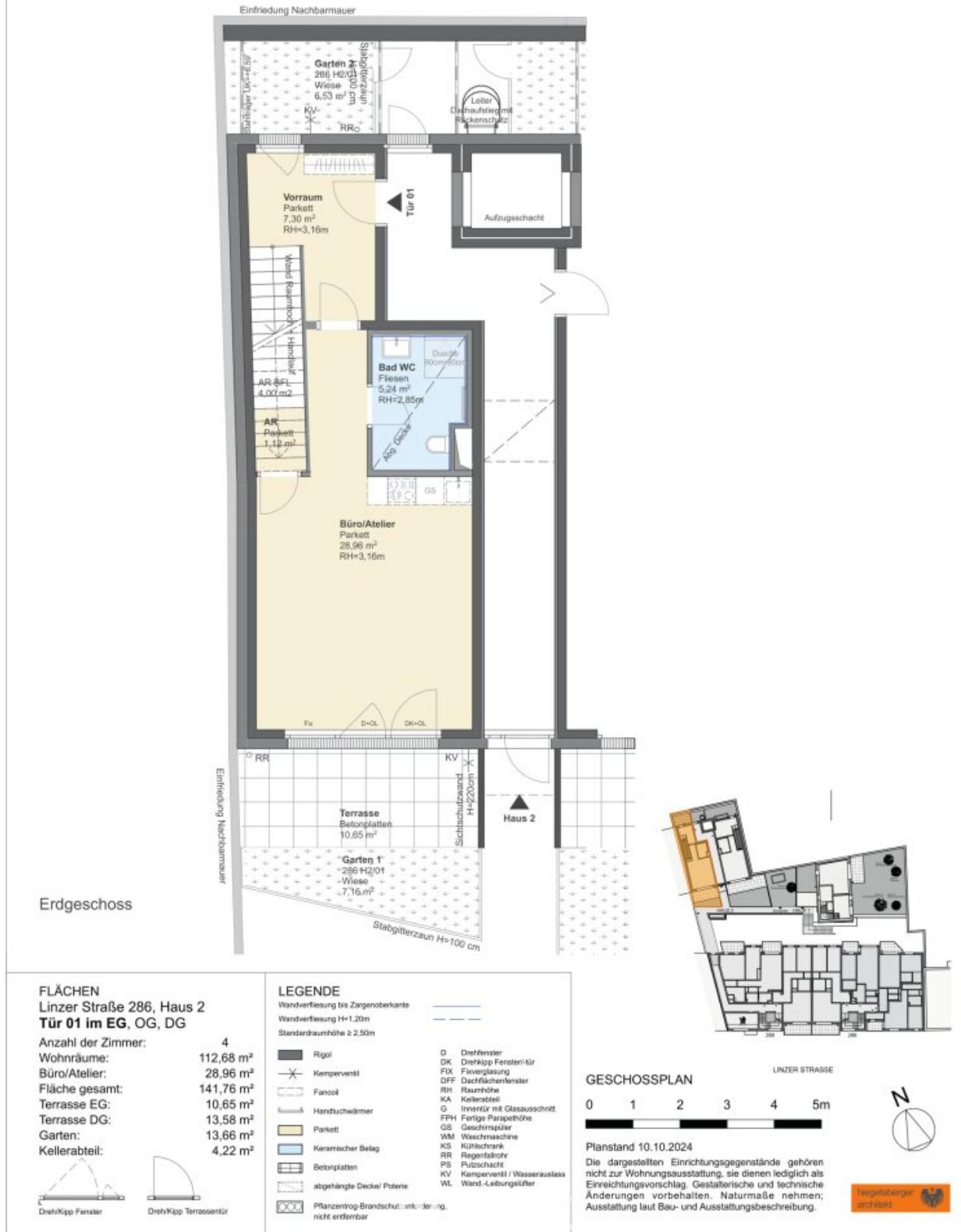
RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG





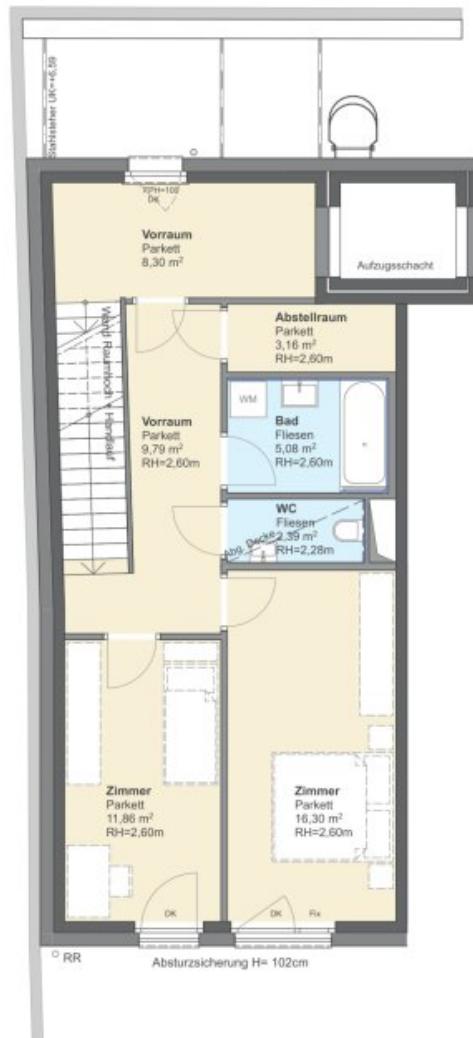
# WOHNHAUSANLAGE

## Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



# WOHNHAUSANLAGE

## Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



Obergeschoss

FLÄCHEN		LEGENDE	
Linzer Straße 286, Haus 2		Wandverkleidung bis Zargenoberkante	
<b>Tür 01 im EG, OG, DG</b>		Wandverkleidung H=1,20m	
Anzahl der Zimmer:	4	Standardraumhöhe ≥ 2,50m	
Wohnräume:	112,68 m <sup>2</sup>	Rigol	Drehfenster
Büro/Atelier:	28,96 m <sup>2</sup>	Kompern	Dreh/Kipp Fenster-tür
Fläche gesamt:	141,76 m <sup>2</sup>	Fanoll	Fixverglasung
Terrasse EG:	10,65 m <sup>2</sup>	Handtuchwärmer	DFF Dachflächenfenster
Terrasse DG:	13,58 m <sup>2</sup>	Parkett	RH Raumhöhe
Garten:	13,66 m <sup>2</sup>	Keramischer Belag	KA Kassettentür
Kellerarbeitsl:	4,22 m <sup>2</sup>	Betonplatten	G Innenzitr mit Glasauschnitt
			GS Geschirrspüler
			FPH Fertige Parapetnöhe
			OS Geschirrspüler
			WM Waschmaschine
			KS Küchenschrank
			RR Regenfallrohr
			PS Pflanzschale
			KV Kompernventil / Wasserablass
			WL Wand-Lebungsfläche
Dreh/Kipp-Fenster		abgehängte Deckel/ Poterie	
Dreh/Kipp-Terrassentür		Pflanzen- und Brandschutzaufdeckung, nicht entferbar	

### GESCHOSSPLAN

0 1 2 3 4 5m

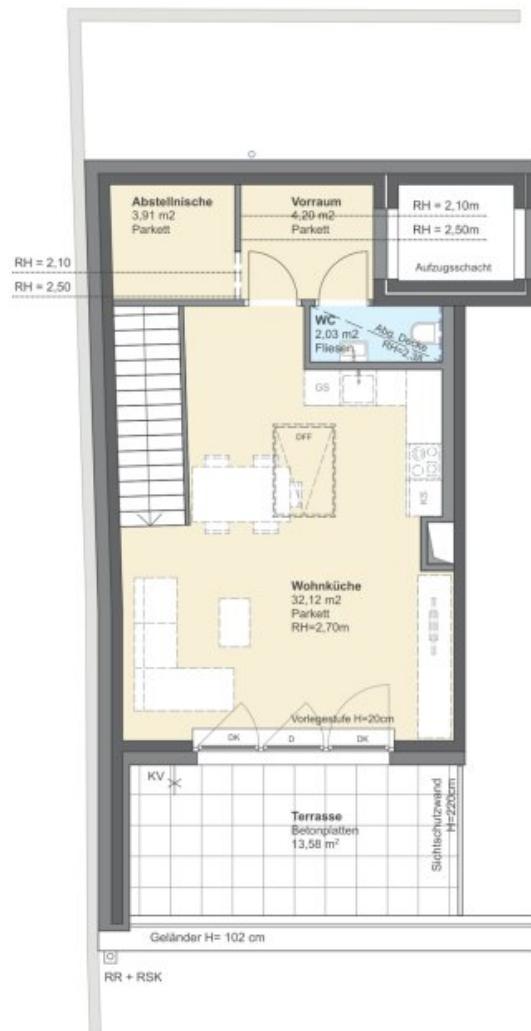
Planstand 10.10.2024

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



# WOHNHAUSANLAGE

## Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



Dachgeschoss

FLÄCHEN		LEGENDE	
Linzer Straße 286, Haus 2		Wandverkleidung bis Zargenoberkante	
<b>Tür 01 im EG, OG, DG</b>		Wandverkleidung H=1,20m	
Anzahl der Zimmer:	4	Standardraumhöhe ≥ 2,50m	
Wohnräume:	112,68 m <sup>2</sup>		
Büro/Atelier:	28,96 m <sup>2</sup>		
Fläche gesamt:	141,76 m <sup>2</sup>		
Terrasse EG:	10,65 m <sup>2</sup>		
Terrasse DG:	13,58 m <sup>2</sup>		
Garten:	13,66 m <sup>2</sup>		
Kellerarbeitsl:	4,22 m <sup>2</sup>		
	Dreh/Kipp-Fenster		Drehfenster
	Dreh/Kipp-Terrassentür		Drehkip-Fenster-tür
			Fixverglasung
			Riegel
			Kamperfentil
			Fanööl
			Handtuchwärmer
			Parkett
			Keramischer Belag
			Beloperlaten
			abgehängte Deckel/Poterie
			Pflanzentrog-Brandschutzaufdeckung, nicht entferbar

### 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.

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.

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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap