

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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	14,84 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m² * 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





Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



Keller, A. 1999.

DrehKipp Terrassentür

 Betonplatte

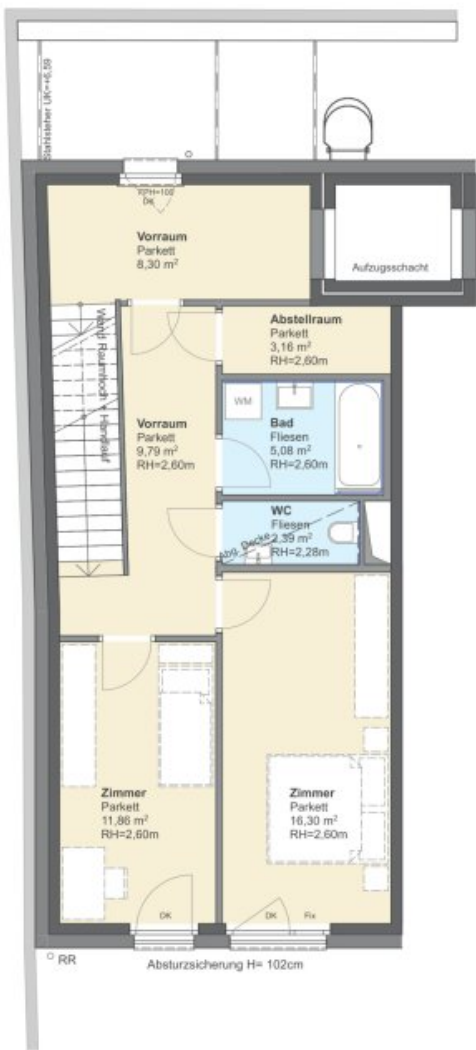
D	Dachfenster
DK	Dachkipp Fenster-tür
FIX	Fixverglasung
DFF	Dachflächenfenster
RH	Raumhöhe
KA	Kellerabteil
G	Innen-ür mit Glassausschnitt
FFH	Fertige Parapethöhe
GS	Geschirrspüler
WM	Waschmaschine
KS	Kühlschrank
RR	Regenfallrohr
PS	Putzsacht
KV	Kamperventil / Wasserauslass
WL	Wand-/Lebungsüfter

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



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



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 erdierbar	—
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



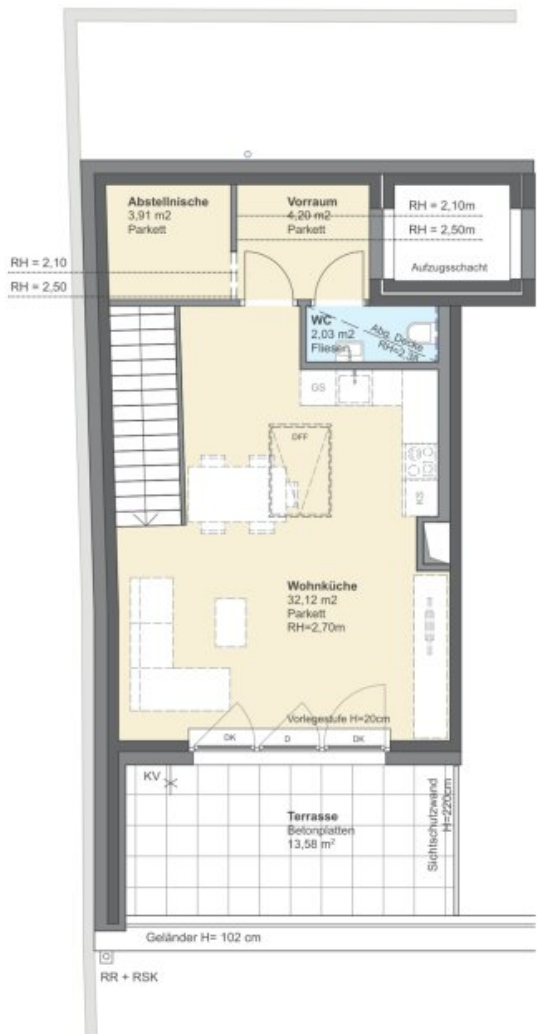
Planstand 10.10.2024

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	---
Rigol	DK
Kemperventil	DK
Fancoil	DK
Handtuchwärmer	DK
Parkett	DK
Keramischer Belag	DK
Betonplatten	DK
abgehängte Decke/ Porene	DK
Pflanzenring-Brandschutz: anforderung, nicht erdierbar	DK
Drehkipp Fenster-tür	DK
Fix	DK
Flurverglasung	DK
Dachflächenfenster	DK
Raumhöhe	DK
Kellerabteil	DK
Innertür mit Glasschritt	DK
FPH	DK
Geschirrspüler	DK
WM	DK
Kühlschrank	DK
RR	DK
Regenfallrohr	DK
PS	DK
Kemperventil / Wasseranschluss	DK
WL	DK



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 Wohnebenen.

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