

DIE LINDE – Exklusive Townhouses: Nachhaltiger Komfort in naturnaher Idylle



Objektnummer: 8428/73-1

Eine Immobilie von SIMPLICITY Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------|-----------------------|
| Adresse | Lindgrabengasse |
| Art: | Wohnung - Maisonette |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1230 Wien |
| Baujahr: | 2025 |
| Zustand: | Erstbezug |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 117,67 m ² |
| Zimmer: | 3 |
| Bäder: | 2 |
| WC: | 2 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 2 |
| Kaufpreis: | 1.173.000,00 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Romeo Graf

SIMPLICITY Immobilien GmbH
Draschestraße 17 / 24
1230 Wien

T +43 676 902 96 32

Gerne stehe ich Ihnen für
Verfügung.

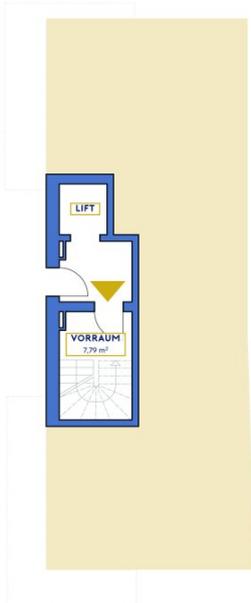
gstermin zur



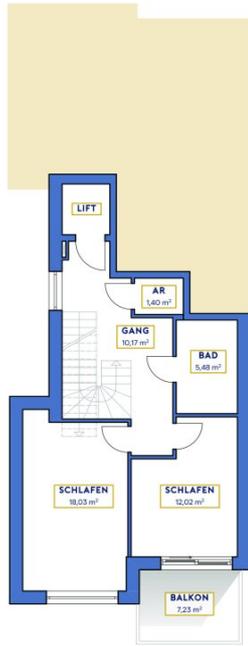


Grundrisse

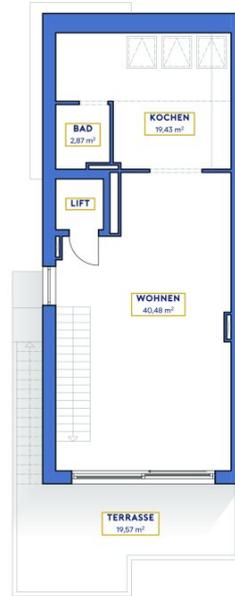
Grundrisse ohne Rechtsanspruch



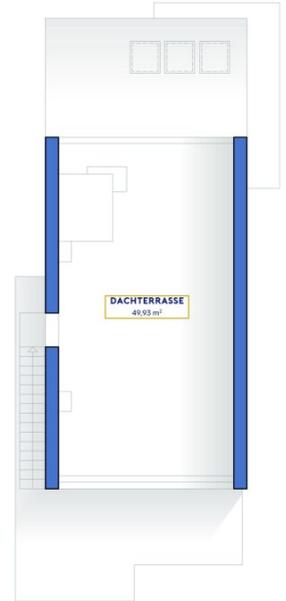
ERDGESCHOSS M 1:100



OBERGESCHOSS M 1:100



DACHGESCHOSS 1:100



DACHTERRASSE 1:100

Objektbeschreibung

Das Wohnprojekt **DIE LINDE** besteht aus vier exklusiven Townhouses, die insgesamt acht lichtdurchflutete Wohneinheiten beherbergen. Die architektonisch anspruchsvoll gestalteten Häuser bieten Wohnflächen von 98 m² bis 120 m² und vereinen modernen Lebensstil mit erstklassigem Komfort – eingebettet in die grüne Idylle am Rande des malerischen Wienerwalds.

Das Projekt wird nach den neuesten energetischen und technischen Standards errichtet: Jede Wohneinheit ist mit einer energieeffizienten Luftwärmepumpe ausgestattet, die umweltfreundliches und kosteneffizientes Heizen und Kühlen ermöglicht. Eine behagliche Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, während hochwertige 3-Scheiben-Isolierverglasung mit elektrisch bedienbaren Außenjalousien optimalen Schutz und Komfort garantiert. Für erfrischende Kühle an heißen Sommertagen rundet eine moderne Klimaanlage das technische Konzept ab.

Die großzügig gestalteten, offenen Grundrisse bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, die sich individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen lassen.

Private Gärten, Terrassen und Balkone ermöglichen den direkten Blick ins Grüne und laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Der Aufzug verbindet alle Ebenen der Wohnanlage - von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss - für höchsten Komfort und uneingeschränkte Mobilität in jeder Lebenslage.

Die Garagenstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage können separat erworben werden.

Die Preise verstehen sich für den schlüsselfertigen Zustand. Fertigstellung: 5 Monate ab Kauf

Details:

- Exklusive Townhouses mit 8 Wohneinheiten
- Wohnfläche: 101 m² bis 120 m²

- Private Gärten, Terrassen und Balkone
- Garagenstellplätze
- Aufzüge von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe pro Wohneinheit
- Fußbodenheizung
- Hochwertige 3-Scheiben-Isolierverglasung mit elektrisch bedienbaren Außenjalousien
- Klimaanlage für angenehme Raumtemperaturen

Besuchen Sie für weitere Informationen auch unsere Projektwebsite unter www.dielinde.at

Die Angaben sind unverbindlich, Irrtümer und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten. Die dargestellten Visualisierungen und Pläne können von der Realität abweichen.

Raumaufteilung Lindgrabengasse 9a, Haus 1, Top 2:

EG

- Vorraum

OG

- Vorraum

- Abstellraum
- Bad
- Zimmer
- Zimmer mit Balkon

DG

- Küche
- Bad
- Wohnzimmer
- Terrasse

Dachterrasse

Änderungen und Irrtümer vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <3.500m
Höhere Schule <6.250m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <2.750m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap