

## Nachhaltiges Wohnen am Park – Ihr neues Zuhause



**Objektnummer: 91388**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	141,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	14,88 m <sup>2</sup>
Keller:	4,22 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	2.635,26 €
Kaltmiete (netto)	2.101,88 €
Kaltmiete	2.395,69 €
Betriebskosten:	293,81 €
USt.:	239,57 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



EHL





EHL

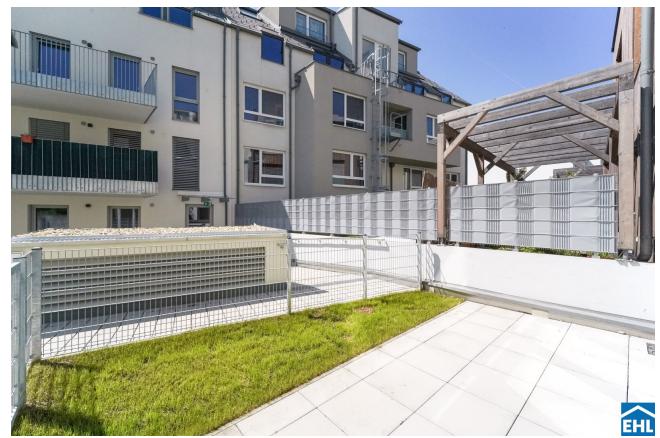


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

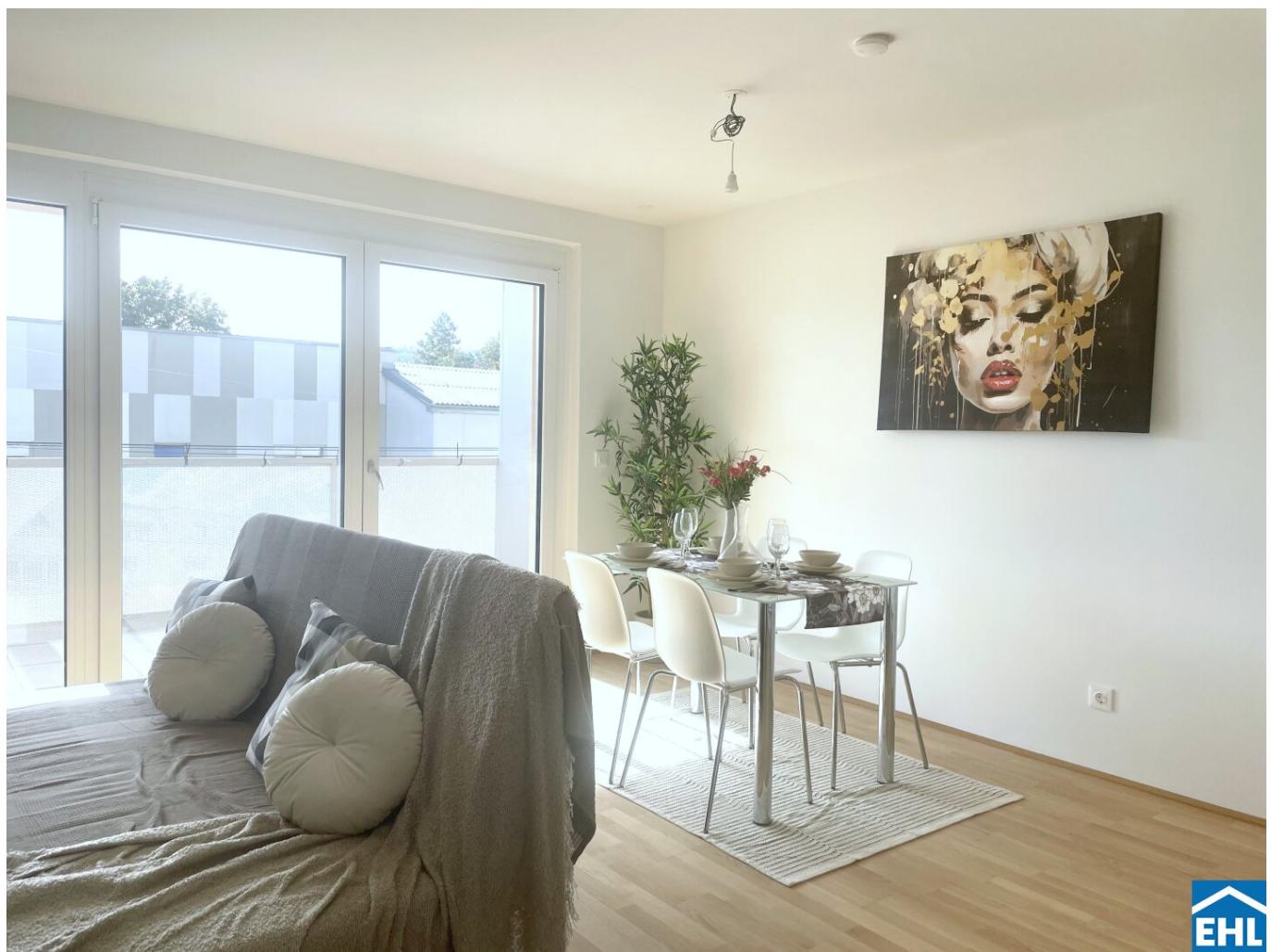


EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN





EHL



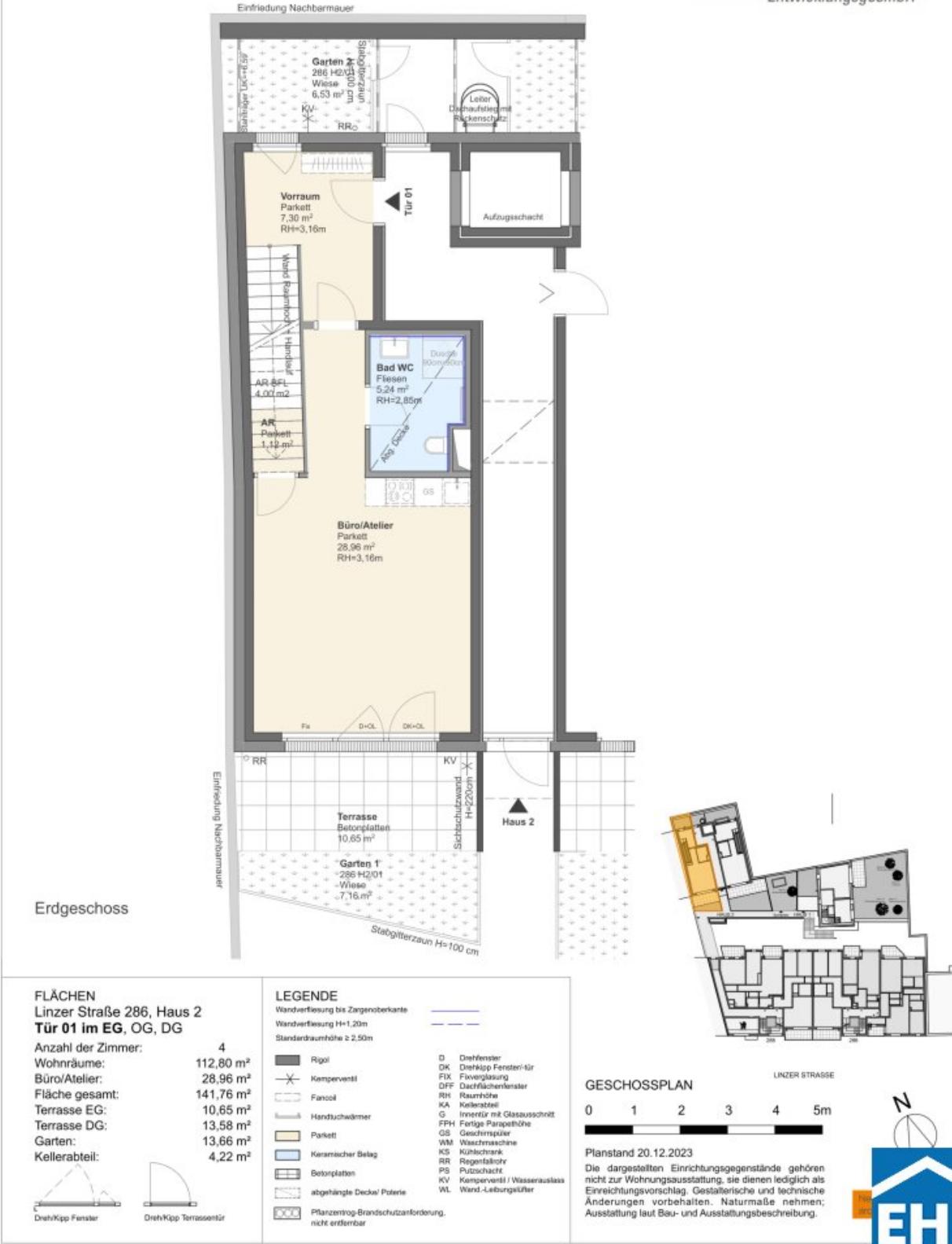
EHL



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## WOHNHAUSANLAGE Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien

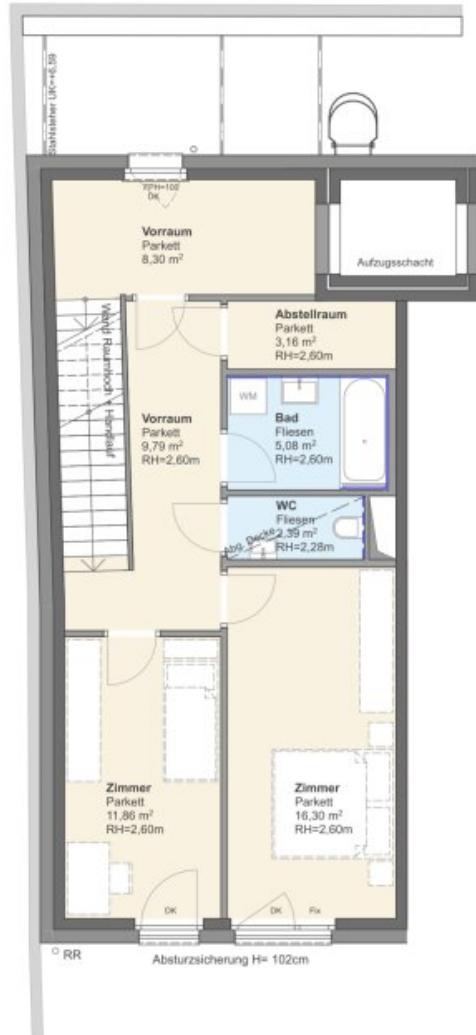


Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

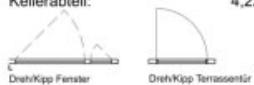


WOHNHAUSANLAGE  
Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



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	Standraumhöhe ≥ 2,50m
Wohnräume:	112,80 m <sup>2</sup>	Riegel
Büro/Atelier:	28,96 m <sup>2</sup>	Drehkipf Fenster
Fläche gesamt:	141,76 m <sup>2</sup>	Kemperventil
Terrasse EG:	10,65 m <sup>2</sup>	Fanoil
Terrasse DG:	13,58 m <sup>2</sup>	Handtuchwärmer
Garten:	13,66 m <sup>2</sup>	Parkett
Kellerabteil:	4,22 m <sup>2</sup>	Keramischer Belag
		Betonplatten
		abgehängte Deckel/Poterie
		Pflanzennopf-Brandschutzanforderung, nicht entferbar



GESCHOSSPLAN

0 1 2 3 4 5m



Planstand 20.12.2023

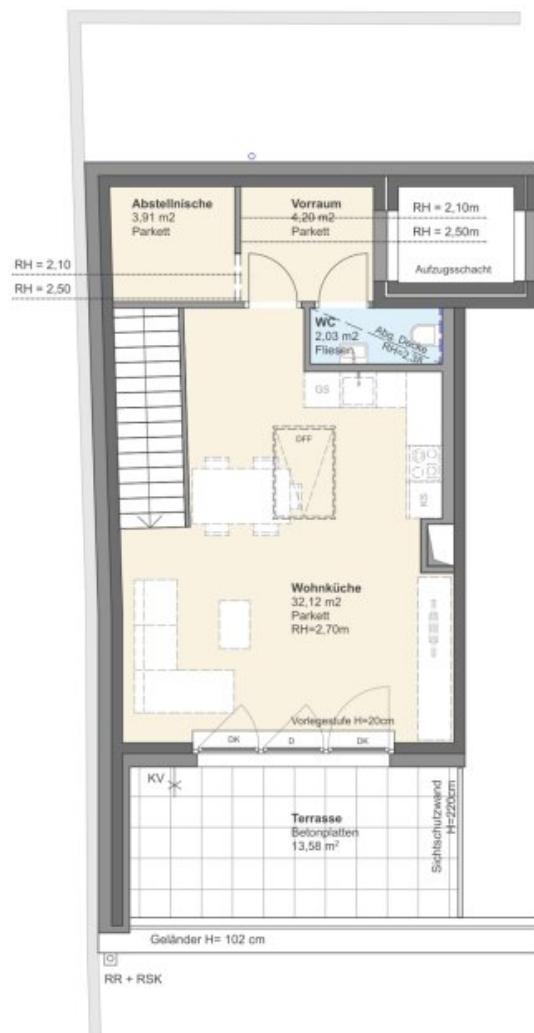
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zur Wohnungsausstattung, sie dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten. Naturmaße nehmen; Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

WOHNHAUSANLAGE  
Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



Dachgeschoß

FLÄCHEN		LEGENDE	
Linzer Straße 286, Haus 2			
<b>Tür 01 im EG, OG, DG</b>			
Anzahl der Zimmer:	4		
Wohnräume:	112,80 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:	14,84 m <sup>2</sup>		
Kellerarbeitsl:	4,22 m <sup>2</sup>		
Dachkloppe Fenster		Dachkloppe Fensterläufür	
Dachkloppe Terrassentür		Fixverglasung	
		Dachflächenfenster	
		RH Raumhöhe	
		KA Kellerarbeitsl.	
		G Mauer mit Glassauschnitt	
		FPH Fertige Parapet Höhe	
		GS Geschirrspüler	
		WM Waschmaschine	
		KS Küchenschrank	
		RR Regenfallrohr	
		PS Putzschacht	
		KV Klemmventil / Wasserauslass	
		WL Wand-Lüftungslüfter	



GESCHOSSPLAN

0 1 2 3 4 5m

Planstand 01.08.2023

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



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

### Nachhaltiges Wohnen am Park – Ihr neues Zuhause

In der Linzer Straße entstand eine moderne Wohnhausanlage mit hochwertigen Mietwohnungen zwischen 51,64 und 95,76 m<sup>2</sup>. Die Anlage verfügt über eine hauseigene Tiefgarage mit Stellplätzen für die zukünftigen Mieter. Das Wohnungsangebot umfasst 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen und ist ideal für Singles, Paare sowie Familien. Jede Wohnung bietet einen privaten Außenbereich wie eine Loggia, Terrasse oder einen Garten, um zusätzlichen Freiraum zu schaffen.

Alle Wohnungen verfügen über ein eigenes Kellerabteil. Im Haus befinden sich zudem ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie ein Spielplatz in der Anlage. Sämtliche Mietwohnungen sind vom Keller bis zur jeweiligen Etage über einen Aufzug erreichbar. Alle Einheiten werden modern und bezugsfertig übergeben und erfüllen höchste Wohnansprüche.

Die Wohnanlage wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet, was für niedrige Heiz- und Warmwasserkosten sorgt. Das Gebäude zeichnet sich durch Deckenheizung und -Kühlung aus, die über eine Wärmepumpenanlage und Sonnenkollektoren betrieben wird. Geothermie durch Tiefenbohrungen ergänzt das nachhaltige Energiekonzept.

### Die Ausstattung:

- Hochwertige Materialien
- Parkettböden in den Wohnräumen
- vollausgestattete Küchen (werden nach Anmietung eingebaut)
- Fliesen in den Nassräumen
- Außenliegender Sonnenschutz mit Fernsteuerung
- Großzügige Freiflächen wie Balkone oder Loggien
- Private Kellerabteile



- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

### Die Lage:

Das Projekt bietet eine hervorragende Infrastruktur. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Nahversorger und Geschäfte entlang der Hütteldorfer Straße sowie das Auhofcenter mit einer großen Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Unterhaltung. Schulen, wie die Volksschule in der Hochsatzengasse, sind fußläufig erreichbar, während weiterführende Schulen gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind. Zudem liegt die A1-Autobahnauffahrt in unmittelbarer Nähe.

### Öffentliche Verkehrsmittel:

- Buslinie 47A mit Anbindung an die U4 (Ober St. Veit)
- Straßenbahnenlinie 52 (Hochsatzengasse) , 49 (Hochsatzengasse/Hütteldorfer Straße)

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Ein Parkplatz kann ab € 134,- brutto angemietet werden.

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

zzgl. 1 €/m<sup>2</sup> netto Akonto Heizung und Warmwasser

### Nebenkosten

3 BMM Kaution

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmauers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN