

## **Dachgeschosswohnung in Top-Lage – PROVISIONSFREI!**



Schlafzimmer

**Objektnummer: 1609/46910**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,75
Kaufpreis:	498.900,00 €
Betriebskosten:	162,38 €
USt.:	16,24 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Selina Harnuboglu**

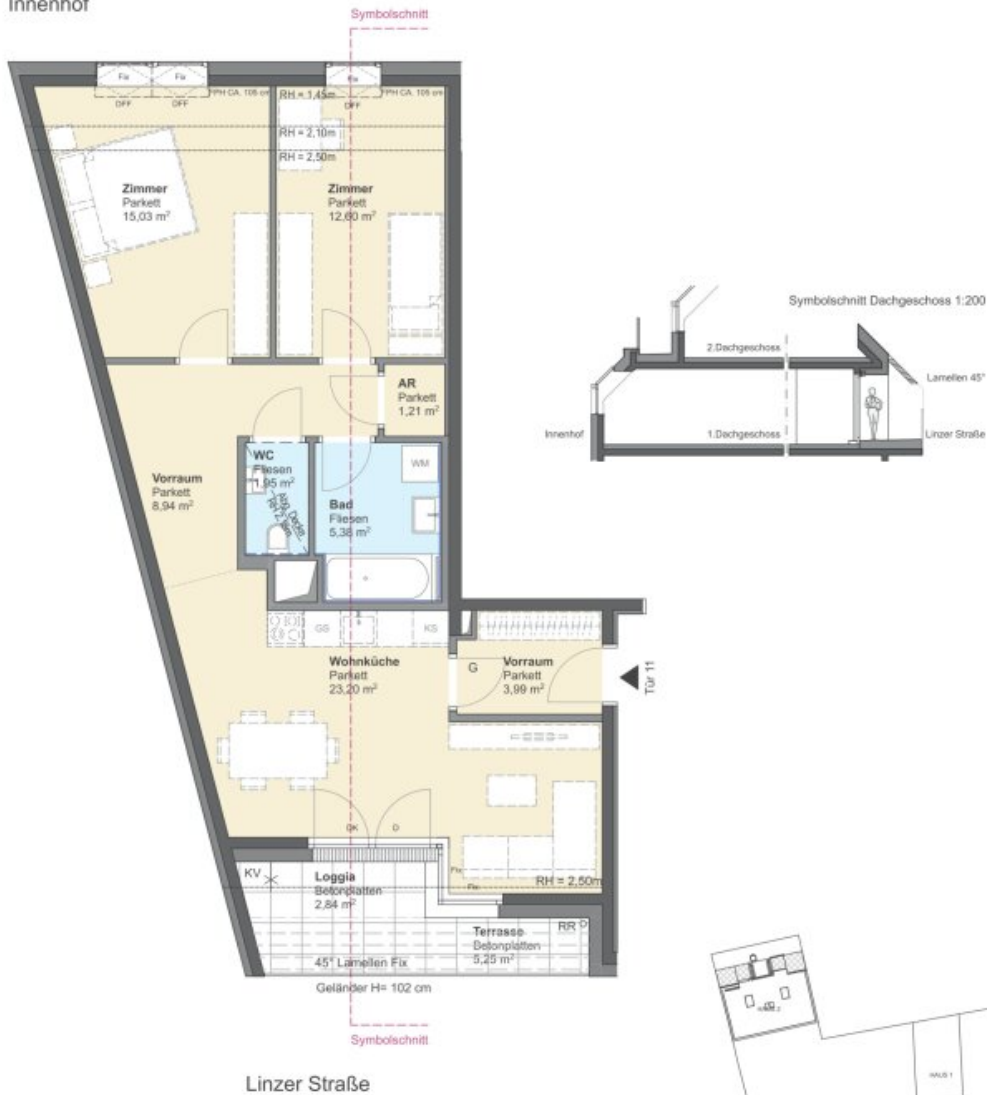
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9



# WOHNHAUSANLAGE

## Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien

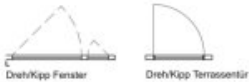
Innenhof



### FLÄCHEN

Linzer Straße 288  
Tür 11 im 1. DG

Anzahl der Zimmer:	3
Wohnräume:	72,88 m <sup>2</sup>
Loggia:	2,84 m <sup>2</sup>
Terrasse:	5,25 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	3,57 m <sup>2</sup>



### LEGENDE

Wandverliesung bis Zargenoberkante  
Wandverliesung H=1,20m  
Standardraumhöhe z 2,50m

	Rigol	D	Drehfenster
	Kemperventil	DK	DrehKipp Fenster-tür
	Fancoil	FIX	Fixverglasung
	Handtuchwärmer	DFP	Dachflächenfenster
	Parkett	RH	Räumhöhe
	Keramischer Belag	KA	Kellerabteil
	Betonplatten	G	Innenstiege mit Glasschritt
	abgehängte Decke/ Poterie	FPH	Fertige Parapethöhe
	Pflanzentrog-Brandschutz-umkleidung, nicht erdberührbar	GS	Geschirrspüler
		WM	Waschmaschine
		KS	Külschrank
		RR	Regenfallrohr
		PS	Putzschicht
		KV	Kemperventil / Wasseranuslass
		WL	Wand-Lebungsleiter

### 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.



# 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.

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.

Diese 3-Zimmer-Wohnung bietet eine kompakte Raumaufteilung mit effizient genutzten Flächen, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung.

## **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- helle Wohnküche
- zwei Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC mit Handwaschbecken

- Abstellraum
  
- Loggia / Balkon

Die Wohnung wird schlüsselfertig übergeben und bietet Parkettböden in den Wohnräumen, eine geschmackvolle Ausstattung sowie die Verwendung hochwertiger Materialien.

Die Fenster sind mit außenliegendem Sonnenschutz (Raffstores) ausgestattet, einzelne Fenster mit Tuchbeschattung, bedienbar 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