

Wohnung mit Loggia/Balkon – PROVISIONSFREI!



Wohnbereich – visualisiert

Objektnummer: 1609/46908

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

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,99 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,75
Kaufpreis:	396.500,00 €
Betriebskosten:	125,64 €
USt.:	12,56 €
Provisionsangabe:	

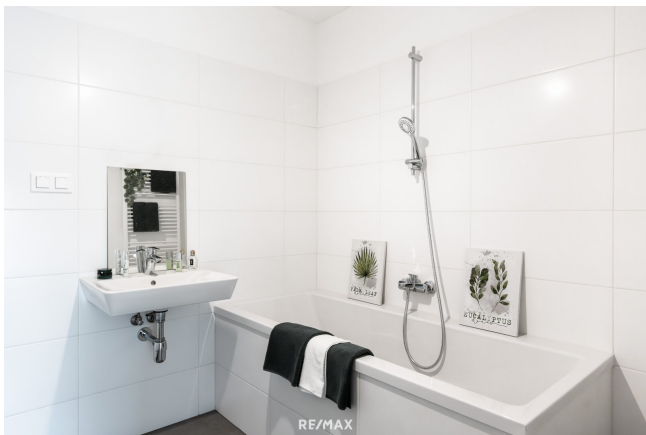
Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Selina Harnuboglu

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9
1130 Wien



WOHNHAUSANLAGE

Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien

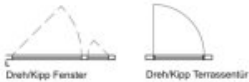
Innenhof



FLÄCHEN

Linzer Straße 288
Tür 09 im 3. Stock

Anzahl der Zimmer:	2
Wohnräume:	56,99 m ²
Balkon:	2,19 m ²
Loggia:	5,07 m ²
Kellerabteil:	2,03 m ²



LEGENDE

Wandverfliesung bis Zargenoberkante	DK	Drehfenster
Standardraumhöhe z 2,50m	DK	DrehKipp Fenster/Tür
Rigol	FIX	Fixverglasung
Kemperventil	DFE	Dachflächenfenster
Fancoil	RH	Raumhöhe
Handtuchwärmer	KA	Kellerabteil
Parquet	G	Innenstür mit Glasschritt
Keramischer Belag	FPH	Fertige Parapethöhe
Betonplatten	GS	Geschirrspüler
abgehängte Decke/ Poterie	WM	Waschmaschine
Pflanzenring-Brandschutz: anforderung, nicht erforderlich	KS	Külschrank
	RR	Regenfallrohr
	PS	Putzschacht
	KV	Kemperventil / Wasseranuslass
	WL	Wand-Leuborgelüfter

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 gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung überzeugt durch einen optimalen Grundriss, helle Räume und eine hochwertige Ausstattung.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- großzügige Wohnküche mit direktem Ausgang auf Loggia und Balkon
- Schlafzimmer mit Zugang zum Balkon
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC

- Abstellraum

- Loggia / Balkon

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