

## Stilvolles Townhouse auf drei Ebenen



Wohnbereich

**Objektnummer: 1609/46933**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Reihenhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	141,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	14,84 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 26,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,75
<b>Gesamtmiete</b>	2.801,12 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.101,88 €
<b>Kaltmiete</b>	2.395,69 €
<b>Betriebskosten:</b>	293,81 €
<b>Heizkosten:</b>	141,76 €
<b>USt.:</b>	263,67 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



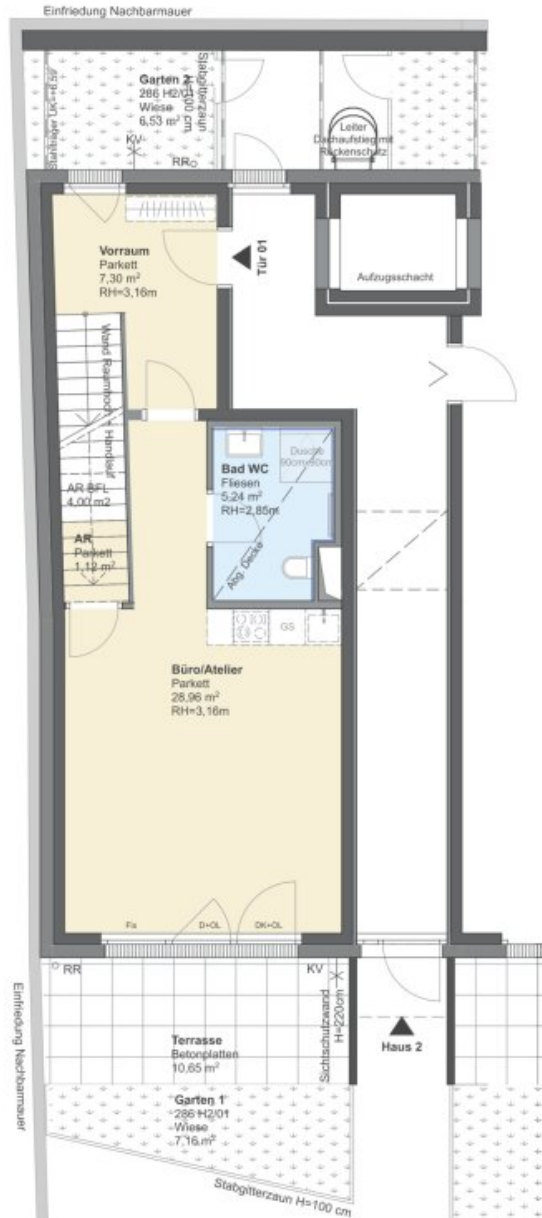
**Selina Harnuboglu**





# WOHNHAUSANLAGE

## Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



Erdgeschoss

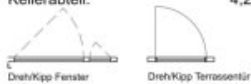


### FLÄCHEN

#### Linzer Straße 286, Haus 2

#### Tür 01 im EG, OG, DG

Anzahl der Zimmer:	4
Wohnräume:	112,68 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:	13,66 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	4,22 m <sup>2</sup>



### LEGENDE

Wandverliesung bis Zargenoberkante	— — — — —
Wandverliesung H=1,20m	— — — — —
Standardraumhöhe z 2,50m	— — — — —
Rigi	D Drehfenster
Kemperventil	DK DrehKipp Fenster/-tür
Fancoil	FIX Fixverglasung
Handluchwärmer	DFP Dachflächenfenster
Parquett	KA Kellerabteil
Keramischer Belag	G Innentür mit Glasschritt
Betonplatten	FPH Fertige Parapethöhe
abgehängte Decke/ Poterie	GS Geschirrspüler
Pflanzenring-Brandschutz: anforderung, nicht erdferbar	WM Waschmaschine
	KS Kühlschrank
	RR Regenfallrohr
	PS Putzschiacht
	KV Kemperventil / Wasseranuslass
	WL Wand-Leuchtehalter

### GESCHOSSPLAN



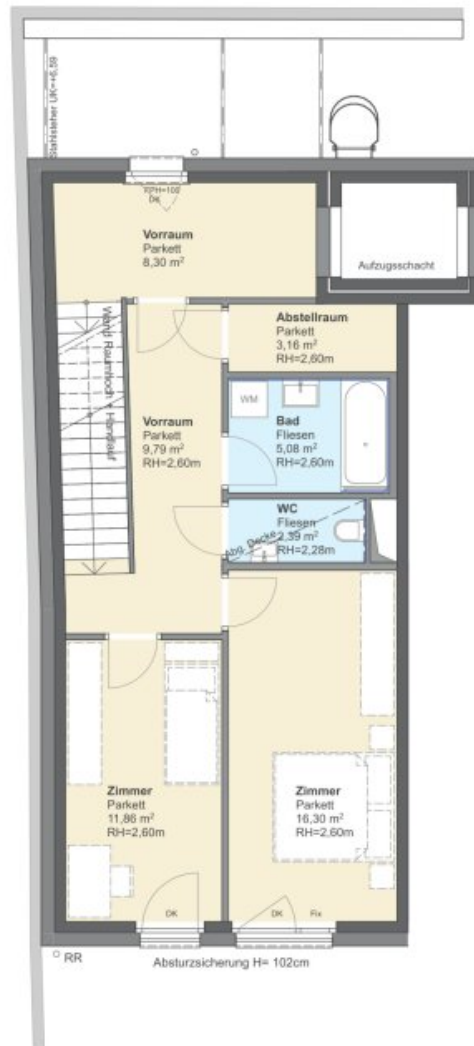
Planstand 10.10.2024

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

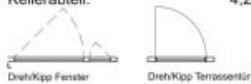


Obergeschoss



### FLÄCHEN Linzer Straße 286, Haus 2 Tür 01 im EG, OG, DG

Anzahl der Zimmer:	4
Wohnräume:	112,68 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:	13,66 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	4,22 m <sup>2</sup>



### LEGENDE

Wandverfliesung bis Zargenoberkante	---
Wandverfliesung H=1,20m	---
Standardraumhöhe z 2,50m	---
Rigi	D Drehflügel
Kemperventil	DK DrehKipp Fenster/Tür
Fancoil	FIX Fixverglasung
Handtuchwärmer	DFD Dachflächenfenster
Parquet	RH Raumhöhe
Keramischer Belag	KA Kellerabteil
Betonplatten	G Innertür mit Glasschritt
abgehängte Decke/ Poterie	FPH Fertige Parapethöhe
Pflanzenring-Brandschutzanordnung, nicht erdferbar	GS Geschirrspüler
	WM Waschmaschine
	KS Külschrank
	RR Regenfallrohr
	PS Putzschacht
	KV Kemperventil / Wasseranuslass
	WL Wand-Leuchtehalter

### GESCHOSSPLAN



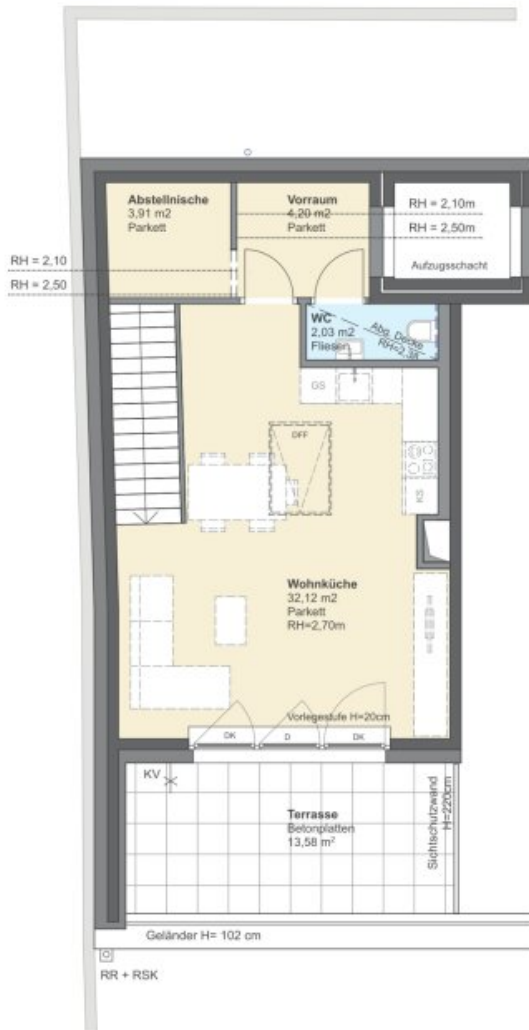
Planstand 10.10.2024

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

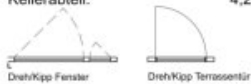


### FLÄCHEN

#### Linzer Straße 286, Haus 2

#### Tür 01 im EG, OG, DG

Anzahl der Zimmer:	4
Wohnräume:	112,68 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:	13,66 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	4,22 m <sup>2</sup>



### LEGENDE

Wandverfliesung bis Zargenoberkante	D Drehfenster
Wandverfliesung H=1,20m	DK Dreh/Kipp Fenster-tür
Standardraumhöhe z 2,50m	FIX Fixverglasung
— Rigi	DFD Dachflächenfenster
— Kumperventil	RH Raumhöhe
— Fancoil	KA Kellerabteil
— Handtuchwärmer	G Innertür mit Glasschritt
— Parkett	FPH Fertige Parapethöhe
— Keramischer Belag	GS Geschirrspüler
— Betonplatten	WM Waschmaschine
— abgehängte Decke/ Poterie	KS Kühltisch
— Pflanzenring-Brandschutz: anklammernd, nicht erdferbar	RR Regenfallrohr
	PS Putzschiacht
	KV Kumperventil / Wasseranuslass
	WL Wand-Leuchtehalter

### 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

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.

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.

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

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

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap