

## Stilvolles Wohnen auf drei Ebenen – PROVISIONSFREI!



Wohnbereich

**Objektnummer: 1609/46930**

**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>	144,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	38,14 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>Kaufpreis:</b>	953.800,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	295,75 €
<b>USt.:</b>	29,58 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Selina Harnuboglu**

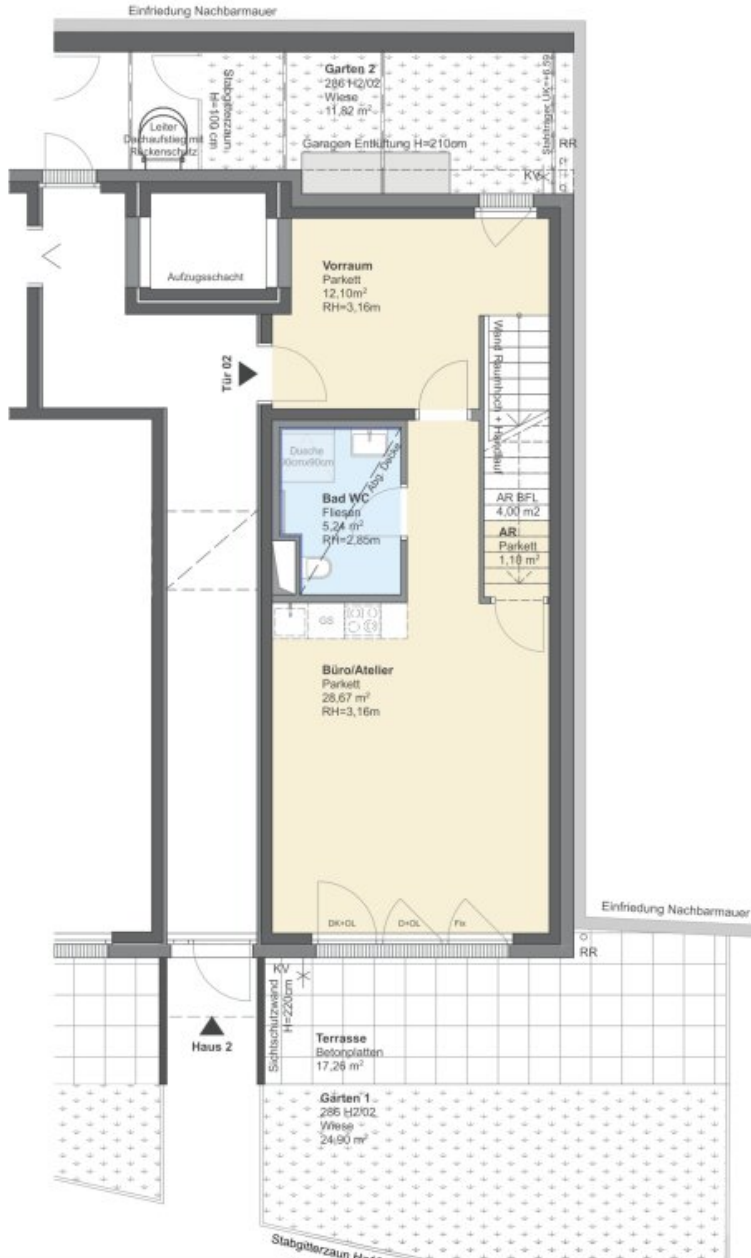
REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2.Stock/ 9





# WOHNHAUSANLAGE

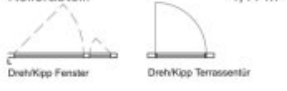
## Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



**FLÄCHEN**  
Linzer Straße 286, Haus 2  
**Tür 02 im EG, OG, DG**

Anzahl der Zimmer: 4

Wohnräume:	116,18 m <sup>2</sup>
Büro/Atelier:	28,79 m <sup>2</sup>
Fläche gesamt:	147,39 m <sup>2</sup>
Terrasse EG:	17,26 m <sup>2</sup>
Terrasse DG:	13,63 m <sup>2</sup>
Garten:	36,72 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	4,41 m <sup>2</sup>



**LEGENDE**

Wandverliesung bis Zangenoberkante  
Wandverliesung H=1.20m  
Standardraumhöhe z 2.50m

	Rigol		D DrehKipp Fenster
	Kemperventil		DK DrehKipp Fenster-tür
	Fancoil		FIX Fixverglasung
	Handtuchwärmer		DFF Dachflächenfenster
	Parkett		RH Raumhöhe
	Keramischer Belag		KA Kellerabteil
	Betonplatten		
	abgehängte Decke/ Poterie		FPH Fertige Parapetenhöhe
	Pflanzentrog-Brandschutz: an der Wand, nicht erdberührbar		GS Geschirrspüler
			WM Waschmaschine
			KS Külschrank
			RR Regenfallrohr
			PS Putzschacht
			KV Kemperventil / Wasseranuslass
			WL Wand-Leuchtehalter



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

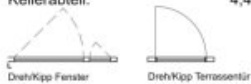


### FLÄCHEN

#### Linzer Straße 286, Haus 2

#### Tür 02 im EG, OG, DG

Anzahl der Zimmer:	4
Wohnräume:	118,72 m <sup>2</sup>
Büro/Atelier:	28,79 m <sup>2</sup>
Fläche gesamt:	147,39 m <sup>2</sup>
Terrasse EG:	17,26 m <sup>2</sup>
Terrasse DG:	13,63 m <sup>2</sup>
Garten:	36,72 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	4,41 m <sup>2</sup>



### LEGENDE

Wandverliesung bis Zargenoberkante	— — — —
Wandverliesung H=1.20m	— — — —
Standardraumhöhe z 2.50m	— — — —
Rigi	D Drehtür
Kemperventil	DK DrehKipp Fenster/Tür
Fancoil	FIX Fixverglasung
Handtuchwärmer	DFP Dachflächenfenster
abgehängte Decke/ Poterie	RH Raumhöhe
Pflanzentrog-Brandschutzumkleidung, nicht erdferbar	KA Kellerabteil
	G Innertür mit Glasschritt
	FPH Fertige Parapethöhe
	GS Geschirrspüler
	WM Waschmaschine
	KS Kühltisch
	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.



# 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.

Diese moderne Wohneinheit auf drei Ebenen besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. Die klare Trennung der Wohnbereiche schafft ein angenehmes Wohngefühl und bietet vielseitige Nutzungsmöglichkeiten für Familie, Homeoffice oder Gäste.

## **Raumaufteilung**

Erdgeschoss:

- großzügiger Vorraum
- Büro / Gästezimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum
- Terrasse mit anschließendem Garten

Obergeschoss:

- zentraler Vorraum
- zwei Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne

- separates WC
- Abstellraum

Dachgeschoss:

- großzügige Wohnküche
- direkter Ausgang auf die Terrasse

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.

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 <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