

## Townhouse - Exklusives Wohnen im Grünen mit Freiraum



**Objektnummer: 80141**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## 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
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
Kaufpreis:	927.300,00 €
Betriebskosten:	230,07 €
USt.:	28,83 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

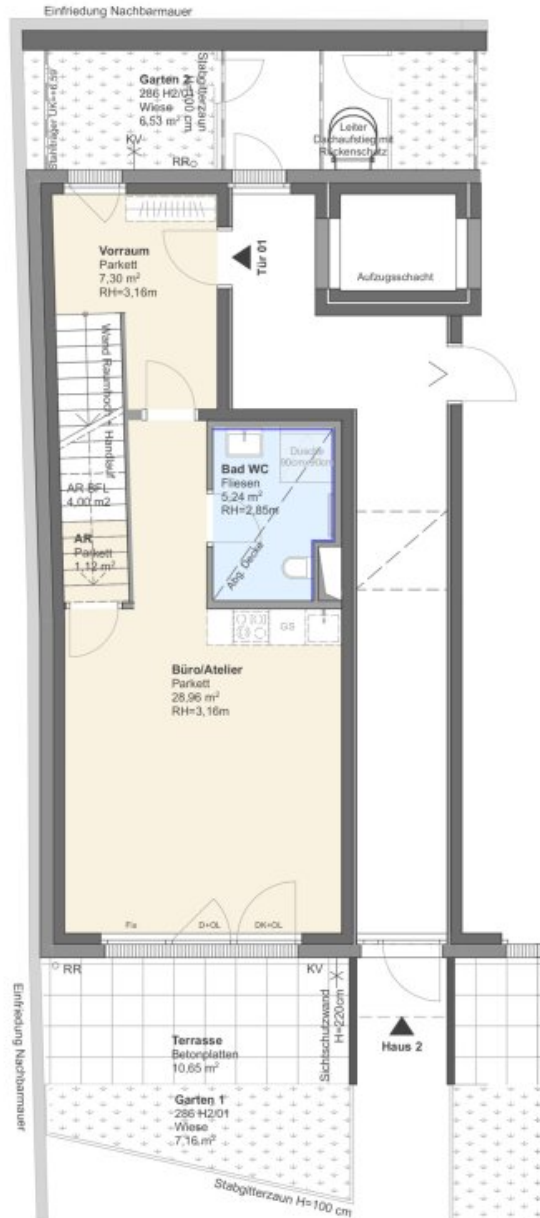
## Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer

# WOHNHAUSANLAGE

## Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



Erdgeschoss

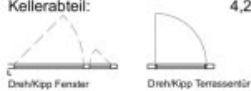


### FLÄCHEN

#### Linzer Straße 286, Haus 2

#### Tür 01 im EG, OG, DG

Anzahl der Zimmer:	4
Wohnräume:	112,80 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:	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	■
Kemperventil	⊗
Fancoil	□
Handluchwärmer	□
Parkett	■
Keramischer Belag	■
Betonplatten	■
abgehängte Decke/ Poterie	□
Pflanzenrotg-Brandschutzanforderung, nicht erdferbar	□
D	Drehfenster
DK	DrehKipp Fenster/Tür
FIX	Fixverglasung
DFF	Dachflächenfenster
RI	Raumhöhe
KA	Kellerabteil
G	Innenrzt mit Glasschnitt
FPH	Fertige Parapethöhe
GS	Geschirrspüler
WM	Waschmaschine
KS	Kühlschrank
RR	Regentalkrohr
PS	Putzschacht
KV	Kemperventil / Wasserablass
WL	Wand-Leubungsstifer

### GESCHOSSPLAN



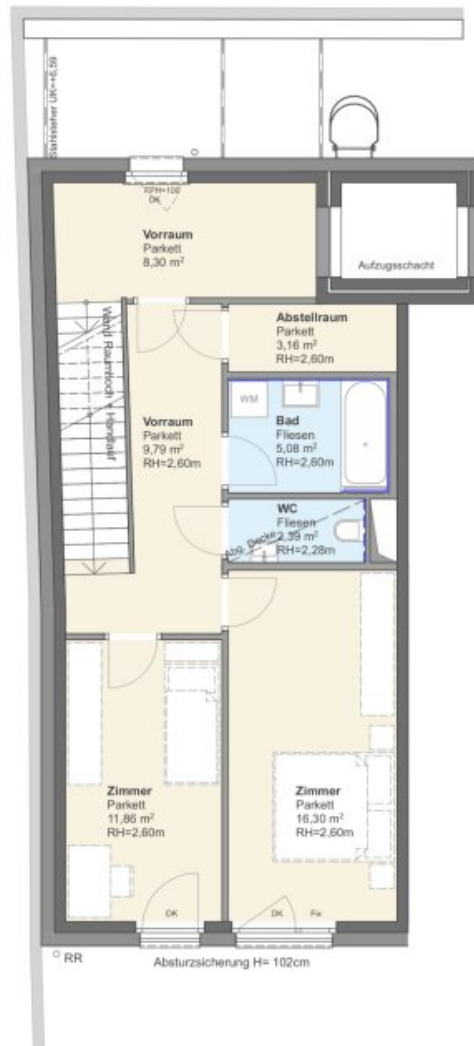
Planstand 20.12.2023

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



# WOHNHAUSANLAGE

## Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien

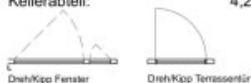


Obergeschoss



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

Anzahl der Zimmer:	4
Wohnräume:	112,80 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:	13,66 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	4,22 m <sup>2</sup>



### LEGENDE

Wandverfliesung bis Zargenoberkante	D	Drehfenster
Wandverfliesung H=1,20m	DK	DrehKipp Fenster/Tür
Standardraumhöhe z 2,50m	FX	Fixverglasung
—	DF	Dachflächenfenster
—	RH	Raumhöhe
—	KA	Kellerabteil
—	G	InnenTür mit Glasschnitt
—	FP	Fertige Parapethöhe
—	GS	Geschirrspüler
—	WM	Waschmaschine
—	KS	Küchenschrank
—	RR	Regenfallrohr
—	PS	Putzschicht
—	KV	Kemperventil / Wasseranuslass
—	WL	Wand-Leibungstüfel
—		Pflanzenrotg-Brandschutzanforderung, nicht erdferbar

### GESCHOSSPLAN



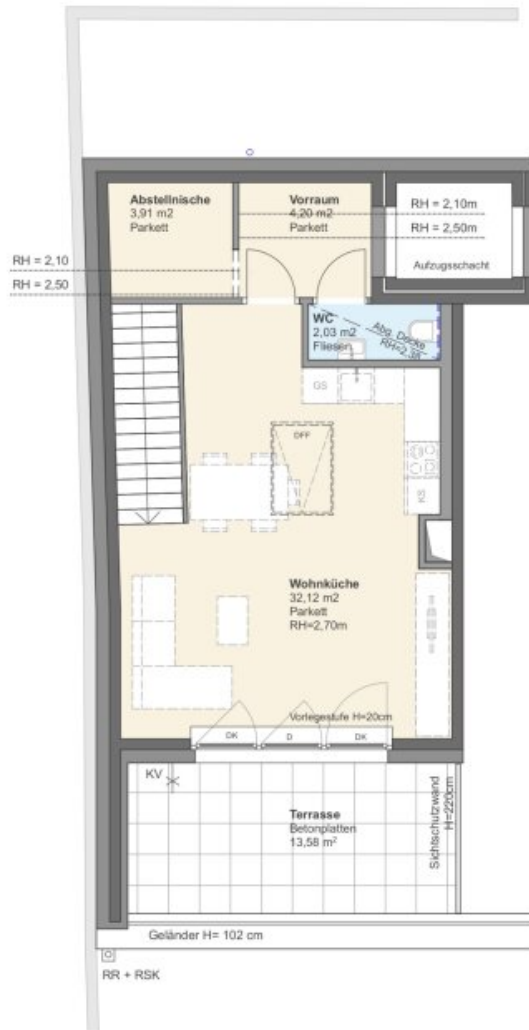
Planstand 20.12.2023

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.

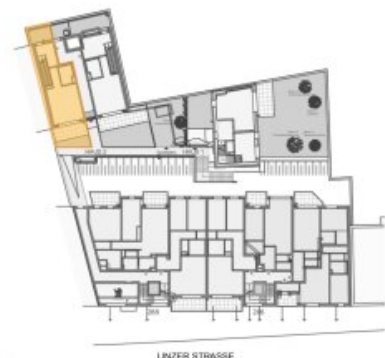


# WOHNHAUSANLAGE

## Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



Dachgeschoss

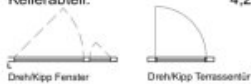


### FLÄCHEN

#### Linzer Straße 286, Haus 2

#### Tür 01 im EG, OG, DG

Anzahl der Zimmer:	4
Wohnräume:	112,80 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>
Kellerabteil:	4,22 m <sup>2</sup>



### LEGENDE

Wandverklebung bis Zargenoberkante	— — — —
Wandverklebung H=1,20m	— — — —
Standardrauhhöhe ≥ 2,50m	— — — —
Rigol	D Drehfenster
Kemperventil	DK Drehkipp Fenster/-tür
Fancoil	FK Fixvergassung
Handtuchwärmer	DFE Dachflächenfenster
Parkett	RH Raumhöhe
Keramischer Belag	KA Kellerabteil
Betonplatten	G Innentür mit Glasschnitt
abgehängte Decke/Poterie	FPH Fertige Parapetenhöhe
	GS Geschloßspüler
	WM Waschmaschine
	KS Küchschrank
	RR Regenabrohr
	PS Putzsacht
	KV Kemperventil / Wasserzulaß
	WL Wand-Löbungsöffner

### GESCHOSSPLAN



Planstand 01.08.2023

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

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 <2.250m

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