

## Exklusives Wohnen mit Weitblick und Freiraum



**Objektnummer: 80135**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Linzer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,38 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	2
Keller:	3,20 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 25,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	538.600,00 €
Betriebskosten:	134,33 €
USt.:	16,83 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



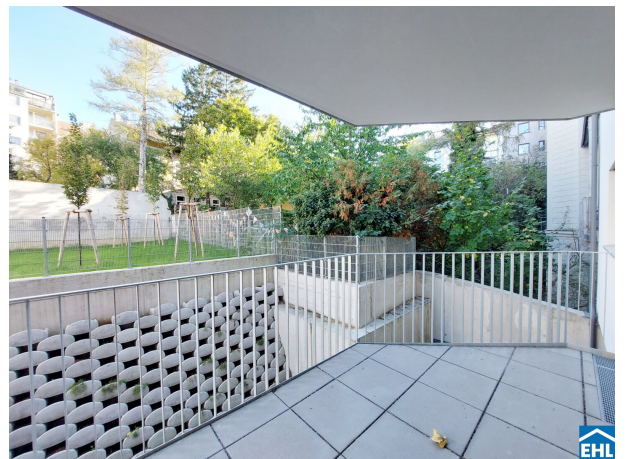
**Mag. (FH) Ingrid Neugebauer**

EHL Wohnen GmbH





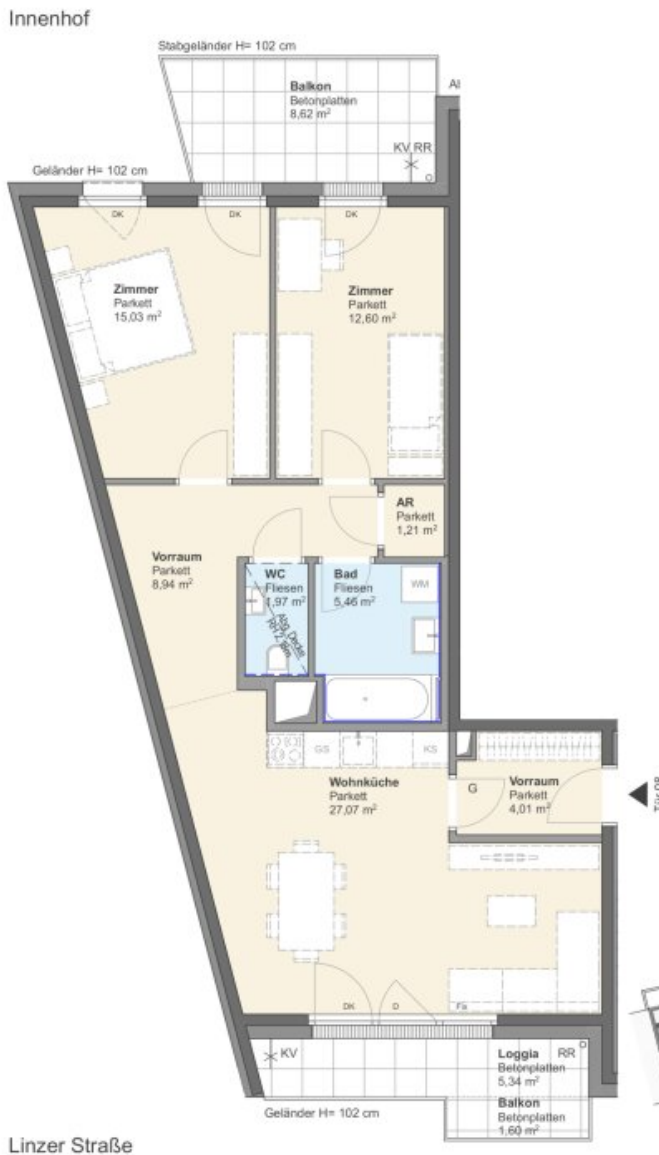






# WOHNHAUSANLAGE

## Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



### FLÄCHEN

Linzer Straße 288  
Tür 08 im 3. Stock

Anzahl der Zimmer:	3
Wohnräume:	76,27 m <sup>2</sup>
Loggia:	5,34 m <sup>2</sup>
Balkon:	10,22 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	3,20 m <sup>2</sup>



### LEGENDE

Wandverfliesung bis Zargenoberkante	— — — — —
Wandverfliesung H=1,20m	— — — — —
Standardrauhhöhe ≥ 2,50m	
Rigol	D Drehfenster
Kernventil	DK Dreh/Kipp Fenster/Tür
Fancoil	FK Fixverglasung
Handtuchwärmer	DFD Dachflächenfenster
Parkett	RH Raumhöhe
Keramischer Belag	KA Kellerabteil
Betonplatten	G Innentür mit Glasschnitt
abgehängte Decke/Poterie	FPH Fertige Parapetenhöhe
	GS Geschloßpläne
	WM Waschmaschine
	KS Küchenschrank
	RR Regenabrohr
	PS Putzschicht
	KV Kernventil / Wasserauslass
	WL Wand-Löbungsöffner

### GESCHOSSPLAN



Planstand 18.04.2023

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

## Wohnen am Baumgartner-Casino-Park - mit exklusiver Lage und Komfort

### Lebensraum neu gedacht!

Hier am Baumgartner Casino Park wird der Luxus vom großzügigem Lebensraum neu definiert!

Der beste Wohnraum ergibt sich aus gut durchdachte Grundrisse mit ausgezeichneten Zimmergrößen und lichtdurchfluteten Räumen. Jede Wohnung bietet zudem Freiflächen wie Loggia, Terrasse oder Garten – ideale Rückzugsorte zum Entspannen und Genießen.

**Sie wünschen noch mehr?** Im idyllischen Innenhof erwartet Sie ein exklusives Doppelhaus mit zwei 4-Zimmer-Maisonettewohnungen, die zusätzlich über integrierte Büros verfügen. Hier verschmelzen Wohnen und Arbeiten zu einer perfekten Symbiose – für ein Leben ohne Kompromisse.

Jede Wohnung besticht durch die Verwendung erstklassiger Materialien: Edle Parkettböden verleihen den Wohnräumen Wärme und Eleganz, während in den stilvoll gestalteten Nassräumen hochwertiges Feinsteinzeug im Format 30 x 60 cm sowie sorgfältig ausgewählte Keramiken und Armaturen zum Einsatz kommen.

Für optimalen Komfort sorgt der außenliegende Sonnenschutz in Form von Raffstores, die bequem per Fernbedienung gesteuert werden können.

### Und noch ein Vorteil:

Durch die Niedrigenergiebauweise und einem intelligenten Anergienetz profitieren Sie von unschlagbar günstigen Heiz- und Warmwasserkosten. Über Tiefensonden wird die Erdwärme genützt und im Solespeicher gespeichert, zusätzlich sind Sonnenkollektoren errichtet worden. Die Heizung und Temperierung erfolgt über eine Betonkernaktivierung in der Geschoßdecke.

### Die Ausstattung:

- Parkettböden in den Wohnräumen und Keramikfliesen (60\*30cm) im Badezimmer
- Fenster mit 3-Scheibenisolierverglasung
- Außenliegende Raffstores, elektronisch Bedienbar
- Wärmepumpenanlage mit Geothermie (Tiefenbohrungen) und PV-Anlagen
- Modernste Heizung und Temperierung über Bauteilaktivierung in der Decke
- Barrierefreier Zugang vom Keller bis zur Wohntage dank Liftanlage
- Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage

## **Die Lage:**

Die Linzer Straße 286-288 in Penzing verbindet städtisches Leben mit einem hohen Maß an Ruhe und Grünflächen, was sie besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber macht.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Restaurants. Auch kulturelle Einrichtungen wie das Technische Museum und das Schloss Schönbrunn mit seinem weitläufigen Park und dem Tiergarten sind nicht weit entfernt.

Für Erholung und Freizeitaktivitäten vor der Tür ist der Casino Park wie geschaffen, aber auch der nahegelegene Wienerwald sowie der Schlosspark Schönbrunn laden zu Spaziergängen, Sport oder einfach zum Entspannen im Grünen ein.

Öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahnen und Busse sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen. Zudem ist die U-Bahn-Station Hütteldorf in wenigen Minuten erreichbar, was eine ausgezeichnete Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz sicherstellt.

## **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- Buslinie 47A mit Anbindung an die U4 (Ober St. Veit)
- Straßenbahnlinie 52 (Hochsatzengasse) , 49 (Hochsatzengasse/Hütteldorfer Straße)

Ein Stellplatz kann ab € 32.000,- oder € 28.700 netto zzgl 20% USt. angekauft werden.

## **Provisionsfrei für den Käufer!**

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