

## Modernes Wohnprojekt im Herzen von Baumgarten



**Objektnummer: 81319**

**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:                   | 44,68 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 9,95 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | A 23,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,64                          |
| Kaufpreis:                    | 378.200,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Daniel Bolataschwili**

EHL Wohnen GmbH  
Prinz-Eugen-Straße 8-10  
1040 Wien









**TOP 28**

**EG** **2 ZIMMER**  
**Wohn-NFL** **44,68 m<sup>2</sup>**

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| ABSTELLRAUM        | 1,73 m <sup>2</sup>  |
| WOHNZIMMER & KÜCHE | 27,93 m <sup>2</sup> |
| SCHLAFZIMMER       | 10,02 m <sup>2</sup> |
| BAD                | 3,57 m <sup>2</sup>  |
| WC                 | 1,43 m <sup>2</sup>  |
| LOGGIA             | 8,05 m <sup>2</sup>  |
| TERRASSE           | 14,37 m <sup>2</sup> |
| GARTEN             | 9,95 m <sup>2</sup>  |



Einrichtungen sind nicht Gegenstand des Vertrages und dienen nur als Vorschlag. Boden- und Wandbeläge, Elektro-, Sanitär und sonstige Ausstattung laut gültiger Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Raum- und Wohnungsgrößen können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern. Die in den Plänen vorhandenen Abmessungen sind Rohbaumasse und nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar – Naturmaße erforderlich! Zusätzliche abgehängte Decken und Poterien nach Erfordernis (Weitere Abminderung der Raumhöhe möglich). Notwendige bauliche Änderungen haben keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Unverbindliche Plankopie, Druckfehler, Irrtum oder Änderungen vorbehalten.

# Objektbeschreibung

## Modernes Wohnprojekt im Herzen von Baumgarten

### Projektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! In der Linzer Straße/Zehetnergasse entsteht ein modernes Wohnprojekt mit insgesamt **35 Wohnungen**, die durch durchdachtes Design und hochwertige Ausstattung überzeugen. Die Einheiten bieten Wohnflächen von **33 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup>** und sind somit ideal für Singles, Paare oder kleine Familien. Das Projekt bietet Ihnen die Möglichkeit, sich Ihren Traum vom modernen und energieeffizienten Wohnen zu sichern.

### Ausstattung

Das Wohnprojekt setzt neue Maßstäbe in Sachen Komfort und Nachhaltigkeit:

- **Heizsystem:** Ein innovatives **Fernwärme-Heizsystem mit Fußbodenheizung**, das mit Niedertemperatur arbeitet, sorgt für eine energieeffiziente und behagliche Wärme.
- **Klima & Schutz:** Alle Wohnungen verfügen über eine **Klimaanlage**. Zudem bietet ein intelligentes **Beschattungssystem** mit Sonnenschutzverglasung Schutz vor Überhitzung – für ein angenehmes Raumklima das ganze Jahr über.
- **Freiräume:** Ein Großteil der Wohnungen verfügt über **private Freiflächen** wie Balkone oder Terrassen, die zum Entspannen und Genießen einladen.

Hier wurde an alles gedacht, um höchsten Wohnkomfort mit modernster Technik zu vereinen.

### Highlights auf einen Blick

- **35 Wohnungen** mit Größen von **33 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup>**
- **Energieeffiziente Fußbodenheizung** und **Klimaanlage**
- **Freiflächen:** Balkone oder Terrassen in den meisten Einheiten
- Perfekte **Anbindung** an U-Bahn und Straßenbahn
- **Top-Lage** im lebenswerten 14. Wiener Gemeindebezirk

### Lage

Der Projektstandort liegt im urbanen und aufstrebenden **Baumgarten**, einem Teil des 14. Wiener Gemeindebezirks Penzing. Die **Linzer Straße** und **Zehetnergasse** verbinden die Vorzüge eines ruhigen Wohnumfeldes mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:**
  - Die **U4-Station Unter Sankt Veit** ist in wenigen Gehminuten erreichbar.
  - Die **Straßenbahnlinie 52** befindet sich in unmittelbarer Nähe.

Von hier aus erreichen Sie bequem das Stadtzentrum, sowie die kulturellen und kulinarischen Highlights der angrenzenden Bezirke Penzing, Rudolfsheim-Fünfhaus und Hietzing.

**Bereits Fertiggestellt!**  
**Keine Kundenprovision!**

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 <1.250m  
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap