

## Nachhaltiges Wohnen am Park – Ihr neues Zuhause



**Objektnummer: 80114**

**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:	78,39 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	1.670,87 €
Kaltmiete (netto)	1.350,80 €
Kaltmiete	1.518,97 €
Betriebskosten:	168,17 €
USt.:	151,90 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

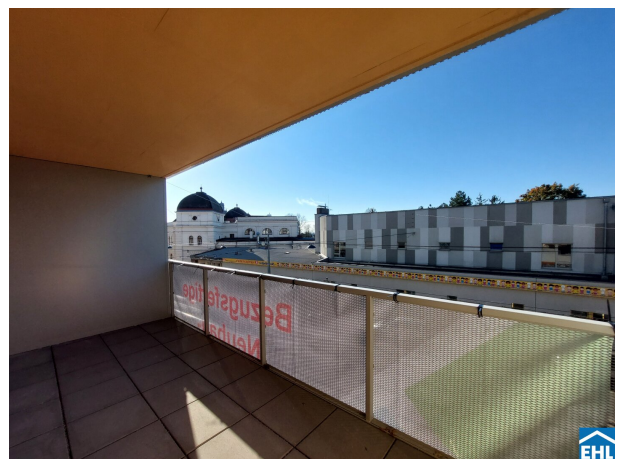
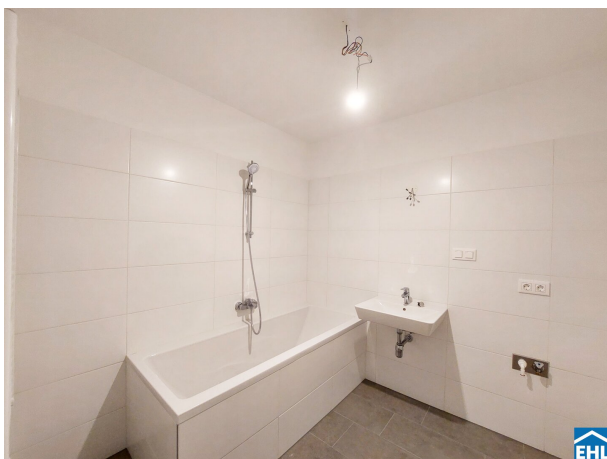


**Leo Idinger**

EHL Wohnen GmbH













# WOHNHAUSANLAGE Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



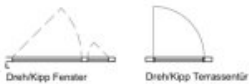
Innenhof



## FLÄCHEN

Linzer Straße 288  
Tür 07 im 2. Stock

Anzahl der Zimmer: 3  
Wohnräume: 78,39 m<sup>2</sup>  
Loggia: 10,13 m<sup>2</sup>  
Kellerabteil: 3,07 m<sup>2</sup>



## LEGENDE

Wandverliesung bis Zargenoberkante  
Wandverliesung H=1,20m  
Standardraumhöhe ≥ 2,50m

Rigid	D Drehfenster
Kerpenventil	DK DrehKipp Fensterlür
Fancoil	FK Fixverglasung
Handluchtwärmer	DF Dachflächenfenster
Parkett	RH Raumhöhe
Keramischer Belag	KA Kellerabteil
Betonplatten	G Innentür mit Glasauschnitt
abgehängte Decke/ Poterie	FPH Fertige Parapetenhöhe
	GS Geschümpfen
	WM Waschmaschine
	KS KfNischrank
	RR Regenfallrohr
	PS Putzschicht
	KV Kerpenventil / Wasserauslass
	WL Wand-Lötlungskörper

## GESCHOSSPLAN



Planstand 28.10.2022

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.



Mitglied des  
immobilienring.at

## Objektbeschreibung

### Nachhaltiges Wohnen am Park – Ihr neues Zuhause

In der Linzer Straße entstand eine moderne Wohnhausanlage mit hochwertigen Mietwohnungen zwischen 51,64 und 95,76 m<sup>2</sup>. Die Anlage verfügt über eine hauseigene Tiefgarage mit Stellplätzen für die zukünftigen Mieter. Das Wohnungsangebot umfasst 2- bis 3-Zimmer-Wohnungen und ist ideal für Singles, Paare sowie Familien. Jede Wohnung bietet einen privaten Außenbereich wie eine Loggia, Terrasse oder einen Garten, um zusätzlichen Freiraum zu schaffen.

Alle Wohnungen verfügen über ein eigenes Kellerabteil. Im Haus befinden sich zudem ein Kinderwagen- und Fahrradabstellraum sowie ein Spielplatz in der Anlage. Sämtliche Mietwohnungen sind vom Keller bis zur jeweiligen Etage über einen Aufzug erreichbar. Alle Einheiten werden modern und bezugsfertig übergeben und erfüllen höchste Wohnansprüche.

Die Wohnanlage wurde in Niedrigenergiebauweise errichtet, was für niedrige Heiz- und Warmwasserkosten sorgt. Das Gebäude zeichnet sich durch Deckenheizung und -Kühlung aus, die über eine Wärmepumpenanlage und Sonnenkollektoren betrieben wird. Geothermie durch Tiefenbohrungen ergänzt das nachhaltige Energiekonzept.

### Die Ausstattung:

- Hochwertige Materialien
- Parkettböden in den Wohnräumen
- vollausgestattete Küchen (werden nach Anmietung eingebaut)
- Fliesen in den Nassräumen
- Außenliegender Sonnenschutz mit Fernsteuerung
- Großzügige Freiflächen wie Balkone oder Loggien
- Private Kellerabteile



- Gemeinschaftlicher Fahrradraum

### **Die Lage:**

Das Projekt bietet eine hervorragende Infrastruktur. In der Umgebung befinden sich zahlreiche Nahversorger und Geschäfte entlang der Hütteldorfer Straße sowie das Auhofcenter mit einer großen Auswahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie und Unterhaltung. Schulen, wie die Volksschule in der Hochsatzengasse, sind fußläufig erreichbar, während weiterführende Schulen gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden sind. Zudem liegt die A1-Autobahnauffahrt in unmittelbarer Nähe.

### **Öffentliche Verkehrsmittel:**

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

**Befristung:** 5 Jahre, 1 Jahr Kündigungsverzicht, 3 Monate Kündigungsfrist

Ein Parkplatz kann ab € 134,- brutto angemietet werden.

Strom, Heizung und Warm-/Wasser werden nach Verbrauch abgerechnet.

zzgl. 1 €/m<sup>2</sup> netto Akonto Heizung und Warmwasser

### **Nebenkosten**

3 BMM Kaution

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 <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  
Straßenbahn <250m  
U-Bahn <750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



## **Österreichs beste Makler/innen**

### **Qualität – Sicherheit – Kompetenz**

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.