

Nachhaltiges Wohnen am Park – Ihr neues Zuhause



Objektnummer: 80113

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:	57,13 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Gesamtmiete	1.249,80 €
Kaltmiete (netto)	1.014,40 €
Kaltmiete	1.136,18 €
Betriebskosten:	121,78 €
USt.:	113,62 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Leo Idinger





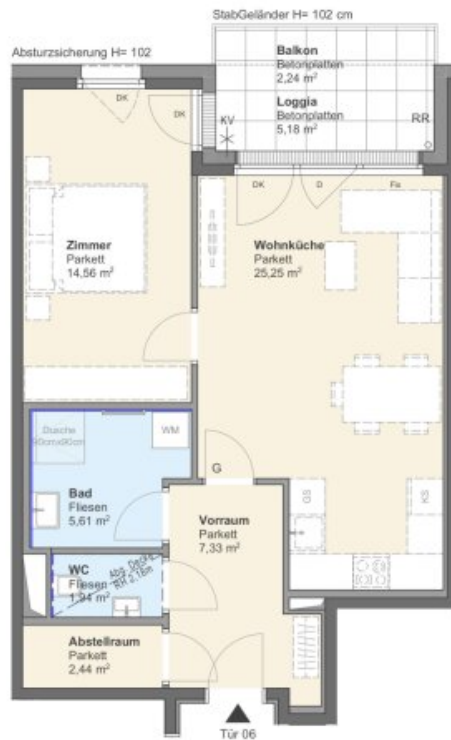




WOHNHAUSANLAGE Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



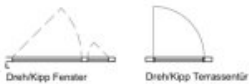
Innenhof



FLÄCHEN

Linzer Straße 288
Tür 06 im 2. Stock

Anzahl der Zimmer:	2
Wohnräume:	57,13 m ²
Loggia:	5,18 m ²
Balkon:	2,24 m ²
Kellerabteil:	3,84 m ²



LEGENDE

Wandverfliesung bis Zargenoberkante	— — — — —
Wandverfliesung H=1,20m	— — — — —
Standardraumhöhe ≥ 2,50m	
Rigid	D Drehfenster
Kernventil	DK Drehkipp Fensterlür
Fancoil	FK Fixverglasung
Handschweller	DF Dachflächenfenster
Parkett	RR Raumhöhe
Keramischer Belag	KA Kellerabteil
Betonplatten	G Innenlür mit Glasauschnitt
abgehängte Decke/Potrie	FPH Fertige Parapetenhöhe
	GS Geschloppäden
	WM Waschmaschine
	KS KfNischrank
	RR Regenfallrohr
	PS Putzsacht
	KV Kernventil / Wasserauslass
	WL Wand-Lobungskörper

GESCHOSSPLAN



Planstand 22.11.2022

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



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 m². 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 €/m² 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.