

## 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

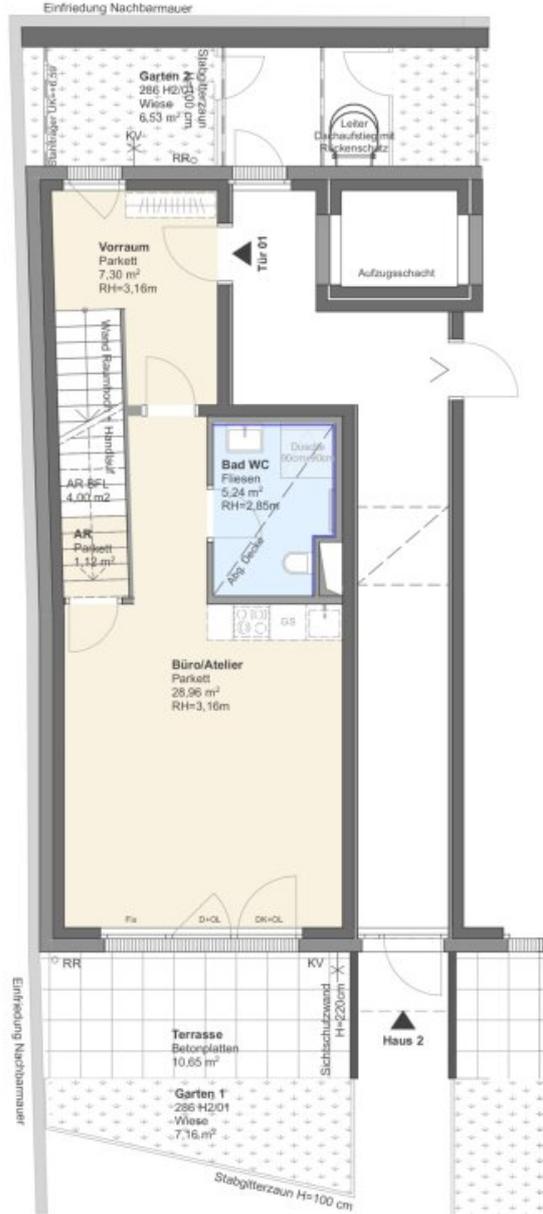


Mag. (FH) Ingrid Neugebauer



# WOHNHAUSANLAGE Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien

EH  
Pri  
10.  
T +  
H -  
Ge  
Ve

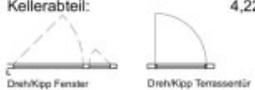


Erdgeschoss

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

Anzahl der Zimmer: 4

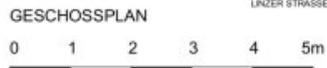
Wohnräume:	112,80 m <sup>2</sup>
Büro/Atelier:	28,96 m <sup>2</sup>
Fläche gesamt:	141,76 m <sup>2</sup>
Terrasse DG:	10,65 m <sup>2</sup>
Terrasse EG:	13,58 m <sup>2</sup>
Garten:	13,66 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	4,22 m <sup>2</sup>



**LEGENDE**

Wandverfliesung bis Zargenoberkante  
Wandverfliesung H=1,20m  
Standardraumhöhe z 2,50m

	Rigol		D Drehfenster
	Kemperventil		DK DrehKipp Fenster/Tür
	Fancool		FIX Fixverglasung
	Handwärmersymbol		DFF Dachflächenkranz
	Parkett		RH Raumhöhe
	Keramischer Belag		KA Kellerabteil
	Betonplatten		G Innentür mit Glasschnitt
	abgehängte Decke / Poterie		FPH Fertige Parapethöhe
	Pflanzentrog-Brandschutzanforderung, nicht erdferbar		GS Geschirrspüler
			WM Waschmaschine
			KS Külschrank
			RR Regentalkrohr
			PS Putzschacht
			KV Kemperventil / Wasserablass
			WL Wand-Leubungsstifer

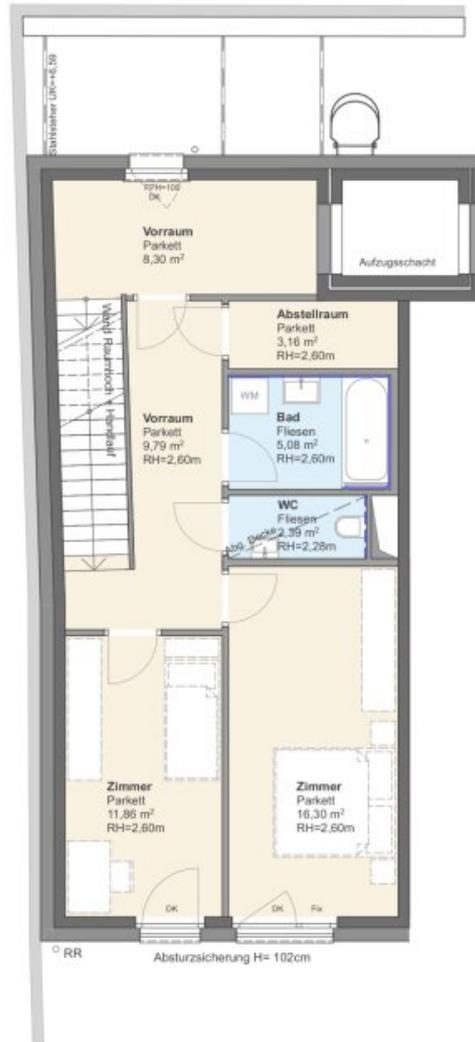


Planstand 20.12.2023  
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zur Wohnungsausstattung, sie dienen lediglich als Einrichtungs-vorschlag. Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten. Naturmaße nehmen; Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.





# WOHNHAUSANLAGE Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



Obergeschoss



GESCHOSSPLAN



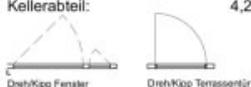
Planstand 20.12.2023

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



## 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>



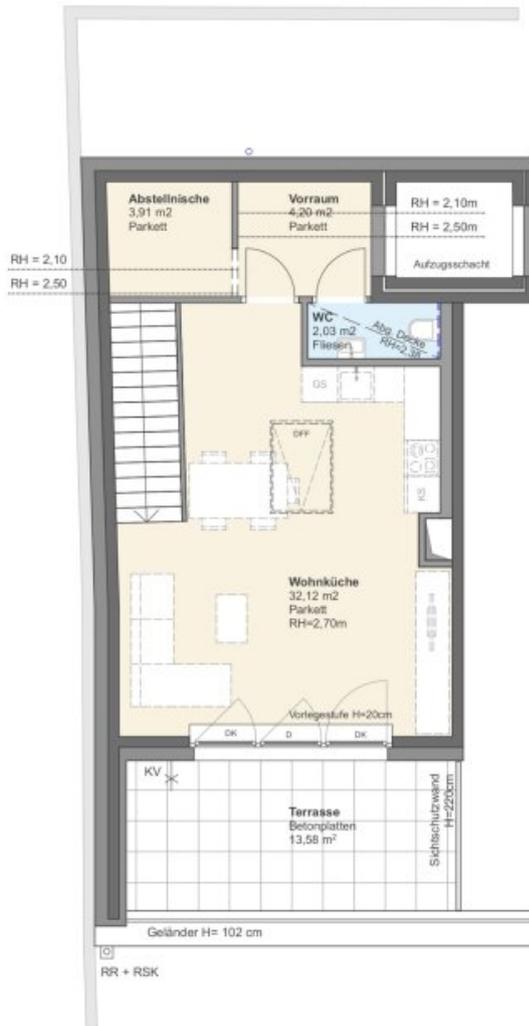
## LEGENDE

Wandverfliesung bis Zargenoberkante	— — — — —
Wandverfliesung H=1,20m	— — — — —
Standardraumhöhe z 2,50m	— — — — —
Rigi	D Drehfenster
Kemperventil	DK DrehKipp Fenster/Tür
Fancool	FIX Fixverglasung
Handtuchwärmer	DFX Dachflächenkammer
Parquet	RH Räumhöhe
Keramischer Belag	KA Kellerabteil
Betonplatten	G Innentür mit Glasschnitt
abgehängte Decke/ Poterie	FPH Fertige Parapethöhe
Pflanzenrot-Brennschutzanforderung, nicht entfernbar	GS Geschirrspüler
	WM Waschmaschine
	KS Küchschrank
	RR Regenfallrohr
	PS Putzschacht
	KV Kemperventil / Wasseranuslass
	WL Wand-Leubungstüter

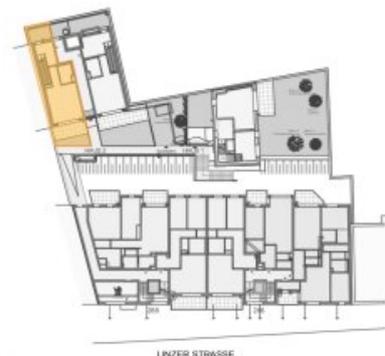


Mitglied des  
immobilienring.at

# WOHNHAUSANLAGE Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien

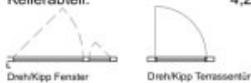


Dachgeschoss



### 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 Dreh/Kipp Fenster/Lür
Fancoil	FK Fixvergassung
Handtuchwärmer	DFE Dachflächenfenster
Parkett	RH Raumhöhe
Keramischer Belag	KA Kellortstiel
Betonplatten	G Innentür mit Glasschnitt
abgehängte Decke/ Poterie	FPH Fertige Parapetenhöhe
	GS Geschängspüler
	WM Waschmaschine
	KS KfHschrank
	RR Regenfallrohr
	PS Putzsacht
	KV Kemperventil / Wasseranlauf
	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.



Mitglied des  
immobilienring.at

## 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

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.