

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 ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	9,95 m ²
Heizwärmebedarf:	A 23,90 kWh / m ² * 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 m²**

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



M 1:100 bei Ausdruck DIN A4 | Vorabzug Verkaufsplan | 4.5.2023

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 m² bis 70 m²** 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 m² bis 70 m²**
- **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





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.