

# **DIE LINDE – Exklusive Townhouses: Nachhaltiger Komfort in naturnaher Idylle**



**Objektnummer: 8428/73**

**Eine Immobilie von SIMPLICITY Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lindgrabengasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	117,67 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	2
Kaufpreis:	1.173.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Romeo Graf

SIMPLICITY Immobilien GmbH  
Draschestraße 17 / 24  
1230 Wien

T +43 676 902 96 32

Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.

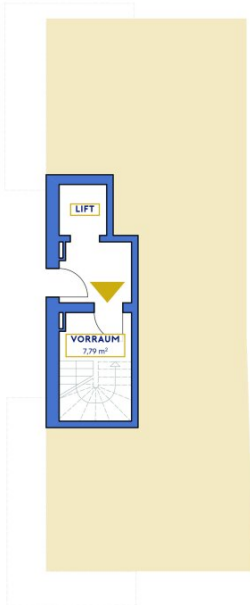
gstermin zur



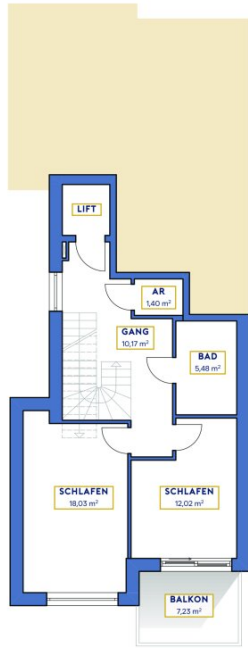


# Grundrisse

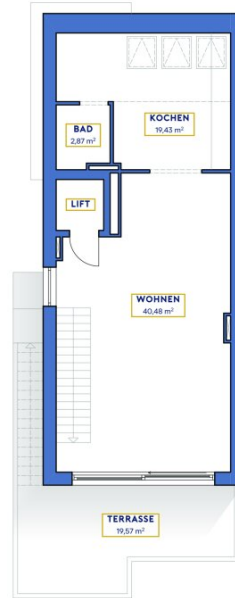
Grundrisse ohne Rechtsanspruch



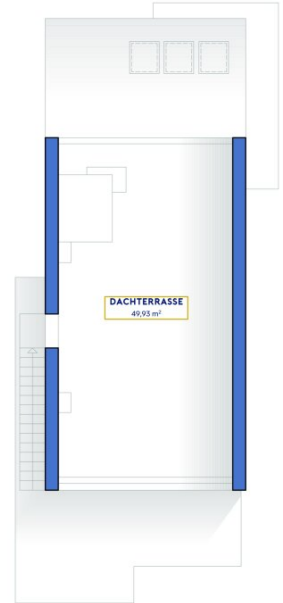
ERDGESCHOSS M 1:100



OBERGESCHOSS M 1:100



DACHGESCHOSS 1:100



DACHTERRASSE 1:100

## Objektbeschreibung

Das Wohnprojekt **DIE LINDE** besteht aus vier exklusiven Townhouses, die insgesamt acht lichtdurchflutete Wohneinheiten beherbergen. Die architektonisch anspruchsvoll gestalteten Häuser bieten Wohnflächen von 98 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> und vereinen modernen Lebensstil mit erstklassigem Komfort – eingebettet in die grüne Idylle am Rande des malerischen Wienerwalds.

Das Projekt wird nach den neuesten energetischen und technischen Standards errichtet: Jede Wohneinheit ist mit einer energieeffizienten Luftwärmepumpe ausgestattet, die umweltfreundliches und kosteneffizientes Heizen und Kühlen ermöglicht. Eine behagliche Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme, während hochwertige 3-Scheiben-Isolierverglasung mit elektrisch bedienbaren Außenjalousien optimalen Schutz und Komfort garantiert. Für erfrischende Kühle an heißen Sommertagen rundet eine moderne Klimaanlage das technische Konzept ab.

Die großzügig gestalteten, offenen Grundrisse bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten, die sich individuell an Ihre Bedürfnisse anpassen lassen.

Private Gärten, Terrassen und Balkone ermöglichen den direkten Blick ins Grüne und laden zum Entspannen und Verweilen ein.

Der Aufzug verbindet alle Ebenen der Wohnanlage - von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss - für höchsten Komfort und uneingeschränkte Mobilität in jeder Lebenslage.

Die Garagenstellplätze in der hauseigenen Tiefgarage können separat erworben werden.

Die Preise verstehen sich für den schlüsselfertigen Zustand. Fertigstellung: 5 Monate ab Kauf

### Details:

- Exklusive Townhouses mit 8 Wohneinheiten
- Wohnfläche: 101 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup>

- Private Gärten, Terrassen und Balkone
- Garagenstellplätze
- Aufzüge von der Tiefgarage bis zum Dachgeschoss
- Energieeffiziente Luftwärmepumpe pro Wohneinheit
- Fußbodenheizung
- Hochwertige 3-Scheiben-Isolierverglasung mit elektrisch bedienbaren Außenjalousien
- Klimaanlage für angenehme Raumtemperaturen

Besuchen Sie für weitere Informationen auch unsere Projektwebsite unter [www.dielinde.at](http://www.dielinde.at)

*Die Angaben sind unverbindlich, Irrtümer und Änderungen bleiben jederzeit vorbehalten. Die dargestellten Visualisierungen und Pläne können von der Realität abweichen.*

### **Raumaufteilung Lindgrabengasse 9a, Haus 1, Top 2:**

EG

- Vorraum

OG

- Vorraum

- Abstellraum
- Bad
- Zimmer
- Zimmer mit Balkon

DG

- Küche
- Bad
- Wohnzimmer
- Terrasse

Dachterrasse

*Änderungen und Irrtümer vorbehalten!*

*Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.*

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <750m  
Universität <3.500m  
Höhere Schule <6.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <2.750m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap