

Nachhaltiges Wohnen am Park – Ihr neues Zuhause



Objektnummer: 82973

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:	147,39 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	2
Garten:	38,03 m ²
Keller:	4,77 m ²
Heizwärmebedarf:	B 25,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	953.800,00 €
Betriebskosten:	295,75 €
USt.:	35,59 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Ingrid Neugebauer



EHL

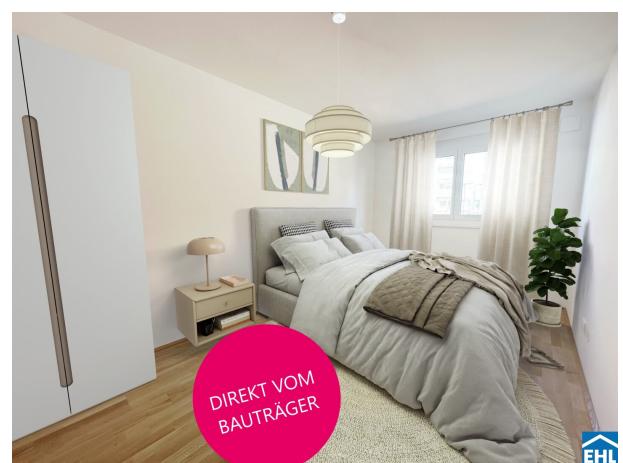


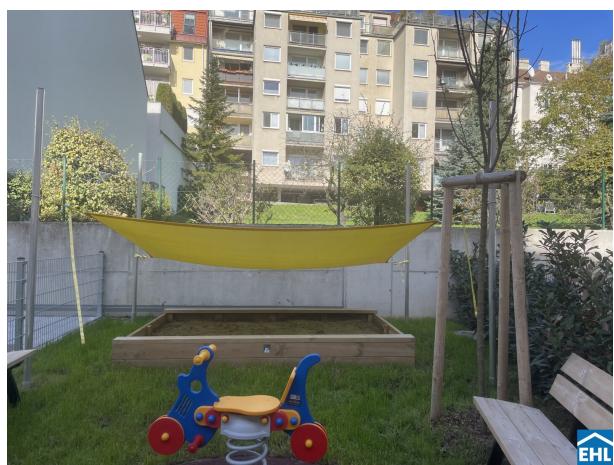
EHL



EHL

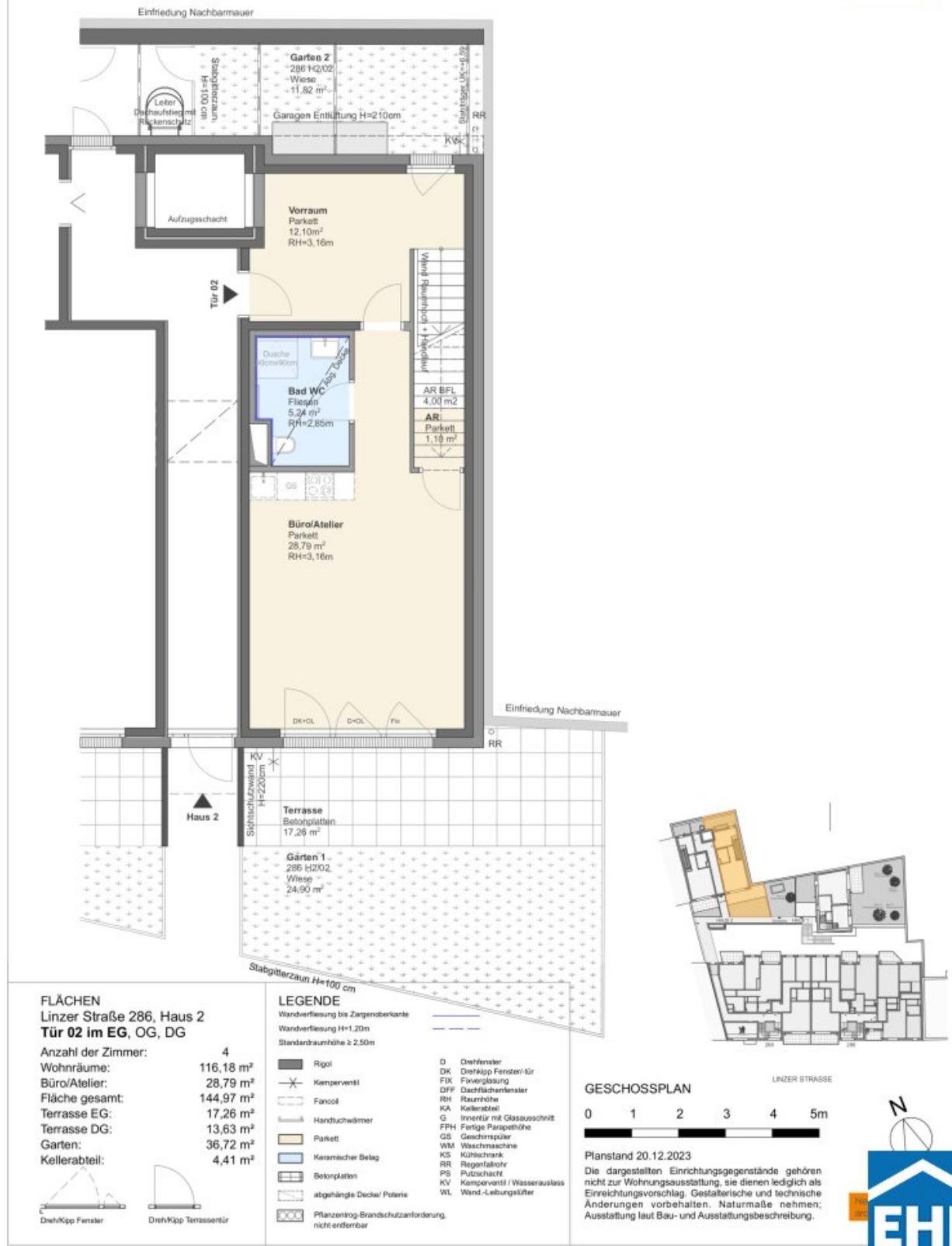






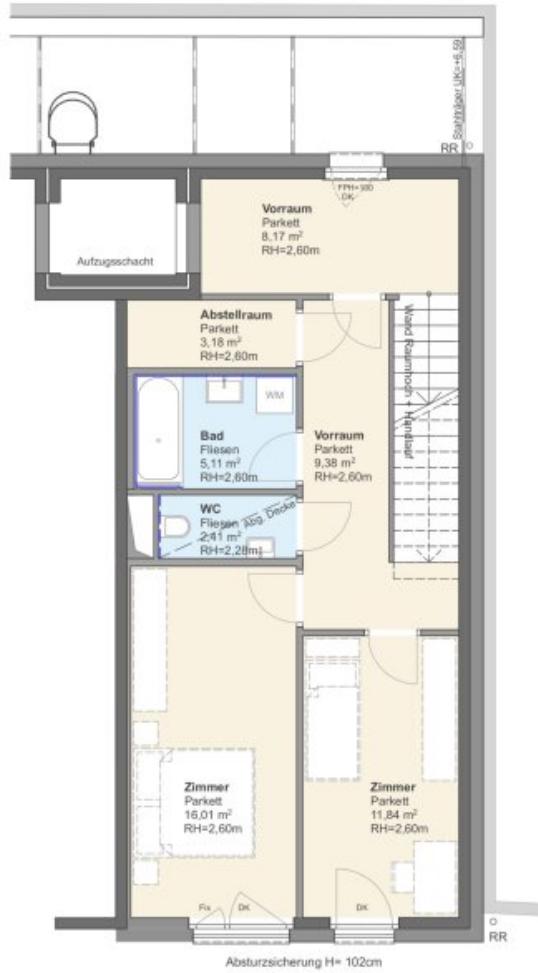
WOHNHAUSANLAGE

Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



WOHNHAUSANLAGE

Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



FLÄCHEN		LEGENDE	
Linzer Straße 286, Haus 2		Wandverkleidung bis Zargenoberkante	
Tür 02 im EG, OG, DG		Wandverkleidung H=1,20m	
Anzahl der Zimmer:	4		
Wohnräume:	116,18 m ²	Riegel	Drehfester
Büro/Atelier:	28,79 m ²	Kemperventil	Drehklapp Fenster-tür
Fläche gesamt:	144,97 m ²	Fanoil	Fix Verglasung
Terrasse EG:	17,26 m ²	Handtuchwärmer	DFF Dachflächenfenster
Terrasse DG:	13,63 m ²	Parquet	RH Raumhöhe
Garten:	36,72 m ²	Keramischer Belag	KA Kassettenelement
Kellerabteil:	4,41 m ²	Betonplatten	G Innenzir mit Glasscheibe
		abgehängte Decke/ Poterie	FPH Fertige Parapetnische
			GS Geschirrspüler
			WM Waschmaschine
			RR Regalrohr
			PS Pauschal
			KV Kemperventil i Wasserauslass
			WL Wand-Leitungslüfter
Dreh/Kipp Fenster		Pflanzentrog-Brandschutzanforderung,	
Dreh/Kipp Terrassentür		nicht entferbar	

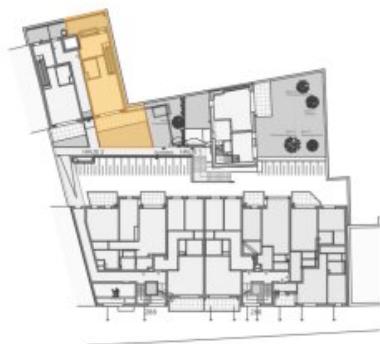
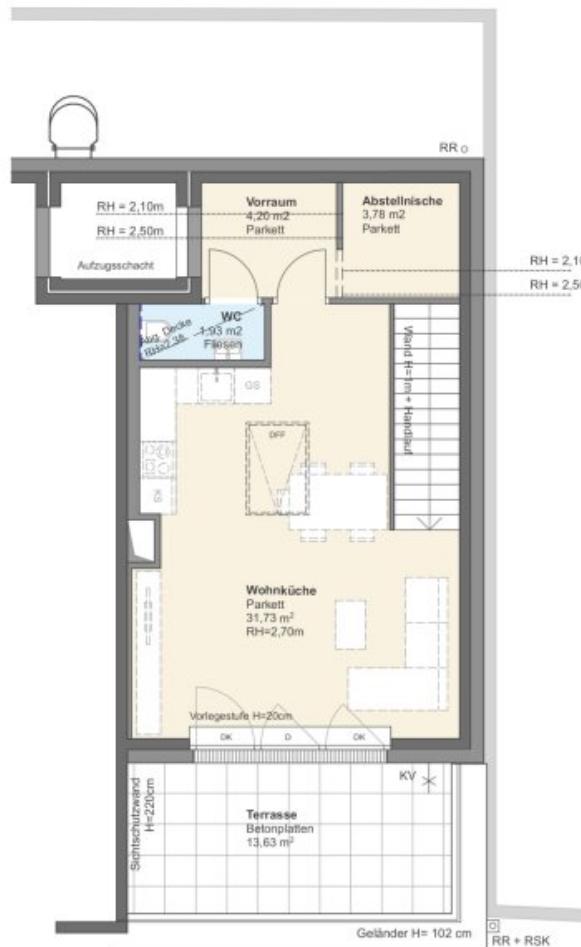
GESCHOSSPLAN
LINZER STRASSE
0 1 2 3 4 5m

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



WOHNHAUSANLAGE

Linzer Straße 286 und 288, 1140 Wien



FLÄCHEN		LEGENDE	
Linzer Straße 286, Haus 2			
Tür 02 im EG, OG, DG			
Anzahl der Zimmer:	4		
Wohrräume:	116,18 m ²		
Büro/Atelier:	28,79 m ²		
Fläche gesamt:	144,97 m ²		
Terrasse EG:	17,26 m ²		
Terrasse DG:	13,63 m ²		
Garten:	38,14 m ²		
Kellerabteil:	4,41 m ²		
Dreh/Kipp Fenster		Riegel	Drehfenster
Dreh/Kipp Terrassentür			Drehkipp Fenstertür
		Kemperventil	Fixverglasung
		Fancoil	Dachflächenfenster
		Handtuchwärmer	RH Raumhöhe
		Parkett	KA Kellertreppen
		Keramischer Belag	G Glasplatte mit Glassauschnitt
		Betonplatten	FFP Fliesen Präparathöhe
			GS Geschirrspülmaschine
			WM Waschmaschine
			KS Küchenschrank
			RR Regenfallrohr
			PS Putzschacht
			KV Kemperventil / Wasserauslass
			WL Wand - Leitungslüfter
Dreh/Kipp Fenster		abgehängte Decke/ Potente	

GESCHOSSPLAN
LINZER STRASSE
0 1 2 3 4 5m

Planstand 01.08.2023
Die dargestellten Einrichtungsgegenstände gehören nicht zur Wohnungsausstattung, sie dienen lediglich als Einrichtungsvorschlag. Gestalterische und technische Änderungen vorbehalten. Naturmaße nehmen; Ausstattung laut Bau- und Ausstattungsbeschreibung.



Objektbeschreibung

Wohnen am Baumgartner-Casino-Park - mit exklusiver Lage und Komfort

Lebensraum neu gedacht!

Hier am Baumgartner Casino Park wird der Luxus vom großzügigem Lebensraum neu definiert!

Der beste Wohnraum ergibt sich aus gut durchdachte Grundrisse mit ausgezeichneten Zimmergrößen und lichtdurchfluteten Räumen. Jede Wohnung bietet zudem Freiflächen wie Loggia, Terrasse oder Garten – ideale Rückzugsorte zum Entspannen und Genießen.

Sie wünschen noch mehr? Im idyllischen Innenhof erwartet Sie ein exklusives Doppelhaus mit zwei 4-Zimmer-Maisonettewohnungen, die zusätzlich über integrierte Büros verfügen. Hier verschmelzen Wohnen und Arbeiten zu einer perfekten Symbiose – für ein Leben ohne Kompromisse.

Jede Wohnung besticht durch die Verwendung erstklassiger Materialien: Edle Parkettböden verleihen den Wohnräumen Wärme und Eleganz, während in den stilvoll gestalteten Nassräumen hochwertiges Feinsteinzeug im Format 30 x 60 cm sowie sorgfältig ausgewählte Keramiken und Armaturen zum Einsatz kommen.

Für optimalen Komfort sorgt der außenliegende Sonnenschutz in Form von Raffstores, die bequem per Fernbedienung gesteuert werden können.

Und noch ein Vorteil:

Durch die Niedrigenergiebauweise und einem intelligenten Anergienetz profitieren Sie von unschlagbar günstigen Heiz- und Warmwasserkosten. Über Tiefensonden wird die Erdwärme genutzt und im Solespeicher gespeichert, zusätzlich sind Sonnenkollektoren errichtet worden. Die Heizung und Temperierung erfolgt über eine Betonkernaktivierung in der Geschoßdecke.

Die Ausstattung:

- Parkettböden in den Wohnräumen und Keramikfliesen (60*30cm) im Badezimmer
- Fenster mit 3-Scheibenisolierverglasung
- Außenliegende Raffstores, elektronisch Bedienbar
- Wärmepumpenanlage mit Geothermie (Tiefenbohrungen) und PV-Anlagen
- Modernste Heizung und Temperierung über Bauteilaktivierung in der Decke
- Barrierefreier Zugang vom Keller bis zur Wohnetage dank Liftanlage
- Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage
- Insgesamt verfügt das Projekt über 31 Wohnungen und 3 Townhouses

Die Lage:

Die Linzer Straße 286-288 in Penzing verbindet städtisches Leben mit einem hohen Maß an Ruhe und Grünflächen, was sie besonders attraktiv für Familien und Naturliebhaber macht.

In der näheren Umgebung befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten und Restaurants. Auch kulturelle Einrichtungen wie das Technische Museum und das Schloss Schönbrunn mit seinem weitläufigen Park und dem Tiergarten sind nicht weit entfernt.

Für Erholung und Freizeitaktivitäten vor der Tür ist der Casino Park wie geschaffen, aber auch der nahegelegene Wienerwald sowie der Schlosspark Schönbrunn laden zu Spaziergängen, Sport oder einfach zum Entspannen im Grünen ein.

Öffentliche Verkehrsmittel wie Straßenbahnen und Busse sind in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung zu anderen Stadtteilen. Zudem ist die U-Bahn-Station Hütteldorf in wenigen Minuten erreichbar, was eine ausgezeichnete Anbindung an das Wiener U-Bahn-Netz sicherstellt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

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

Ein Stellplatz kann ab € 34.500,- angekauft werden.

Provisionsfrei für den Käufer!

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 <1.750m

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