

**ERSTBEZUG - Hervorragende WOHNUNG mit
FREIFLÄCHE (OSTSEITIG)**



Objektnummer: 5570/389

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lienfeldergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	2024
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,11 m ²
Nutzfläche:	78,57 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	47,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,82
Kaufpreis:	488.890,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Dominik Kirschner

Kirschner Immo GmbH
Würzburggasse 4 / 7
1130 Wien

T +43 6605195782

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese 72 m² große neu errichtete Neubauwohnung in der Lienfeldergasse im 16. Bezirk mit folgender Aufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- WC
- Badezimmer + WC
- Wohnzimmer mit Küchenanschlüssen
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2

Die Wohnung wurde erst vor kurzem errichtet und erstrahlt in neuem Glanz. Sie betreten die Wohnung über den großzügigen Eingangsbereich, der Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Hier werden Sie von lichtdurchfluteten Räumen und einem atemberaubenden Blick auf die Stadt begrüßt. Der Balkon bietet Ihnen die Möglichkeit, die Sonne und frische Luft zu genießen und den Alltagsstress hinter sich zu lassen.

Die Wohnung verfügt über insgesamt 3 Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer nutzen lassen. Die hochwertigen Parkettböden sorgen für ein gemütliches Ambiente und die Fußbodenheizung bietet Ihnen auch an kalten Wintertagen angenehme Wärme. Zwei WCs, eine moderne Dusche und eine stilvolle Toilette runden das Angebot ab.

Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen. Eine Luftwärmepumpe versorgt die Fußbodenheizung und sorgt dadurch für niedrige Heizkosten. Der Personenaufzug macht das Erreichen Ihrer Wohnung zum Kinderspiel. Der Ostbalkon bietet Ihnen am Morgen die perfekte Gelegenheit, Ihren Kaffee in der Sonne zu genießen und den Tag mit guter Laune zu

beginnen.

Der einmalige Lifterrichtungsbeitrag beläuft sich auf:

1. STOCK 4.000€
2. STOCK 6.000€
3. - 5. STOCK 8.000€

Die monatlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

BK: 2,30 €/m²

Lift BK: 0,40 €/m²

Rep.Rück: 0,40 €/m²

Lift Rück: 0,10 €/m²

Heizung: 0,90 €/m²

Auch die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung durch Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie immer bestens vernetzt und erreichen alle Ziele in der Stadt bequem und schnell. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den täglichen Bedarf benötigen: Ärzte, Apotheken, Kliniken, Krankenhäuser, Schulen, Kindergärten, Supermärkte, Bäckereien und sogar ein Einkaufszentrum.

Nutzen Sie die Chance, in eine der lebenswertesten Städte Europas zu ziehen und sichern Sie sich jetzt diese Traumimmobilie. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich von dieser Wohnung begeistern! Wir freuen uns darauf, Sie bei Ihrem neuen Zuhause willkommen zu heißen.

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 <1.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap