

Baujahr 2015! Moderne 3-Zimmer Neubauwohnung



Objektnummer: 960/72978
Eine Immobilie von s REAL

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,33 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	397.000,00 €
Betriebskosten:	159,97 €
USt.:	21,33 €
Provisionsangabe:	

14.292,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

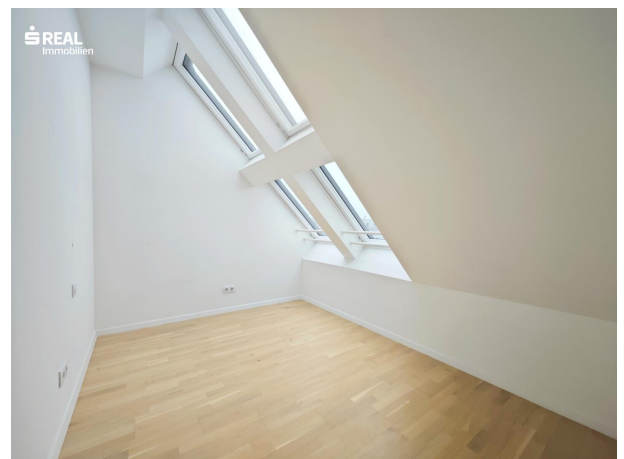
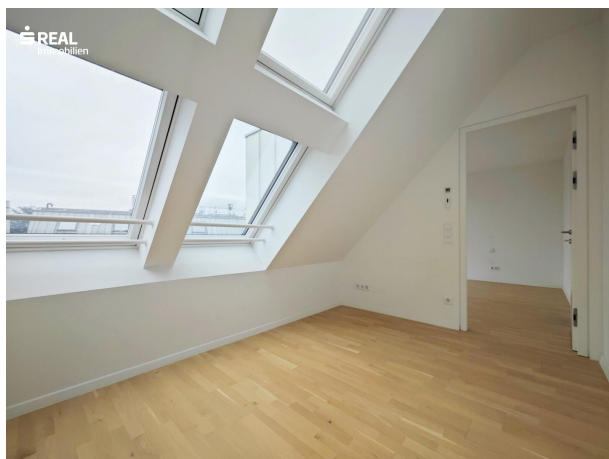


Paul Tibaj

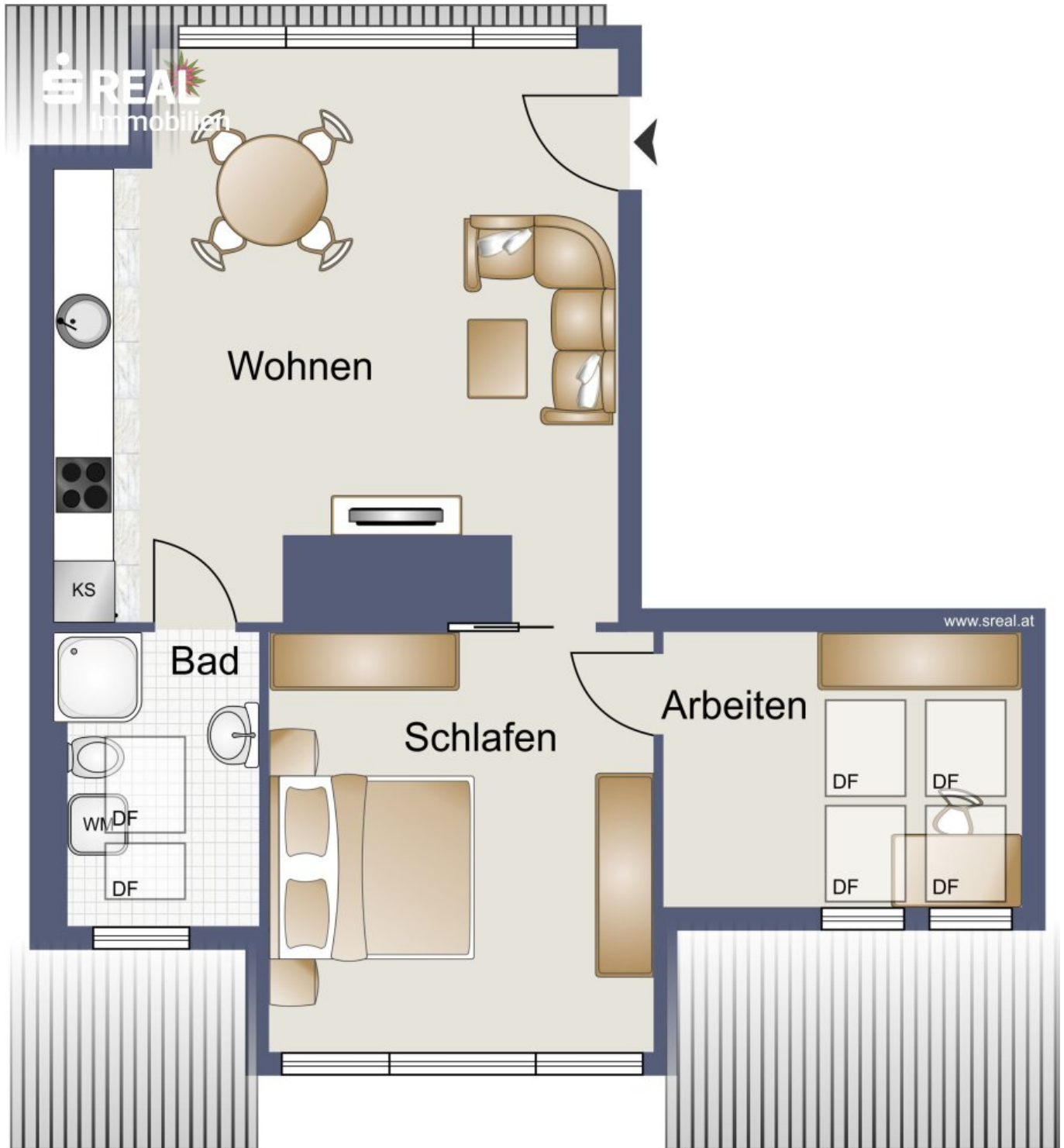
s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien



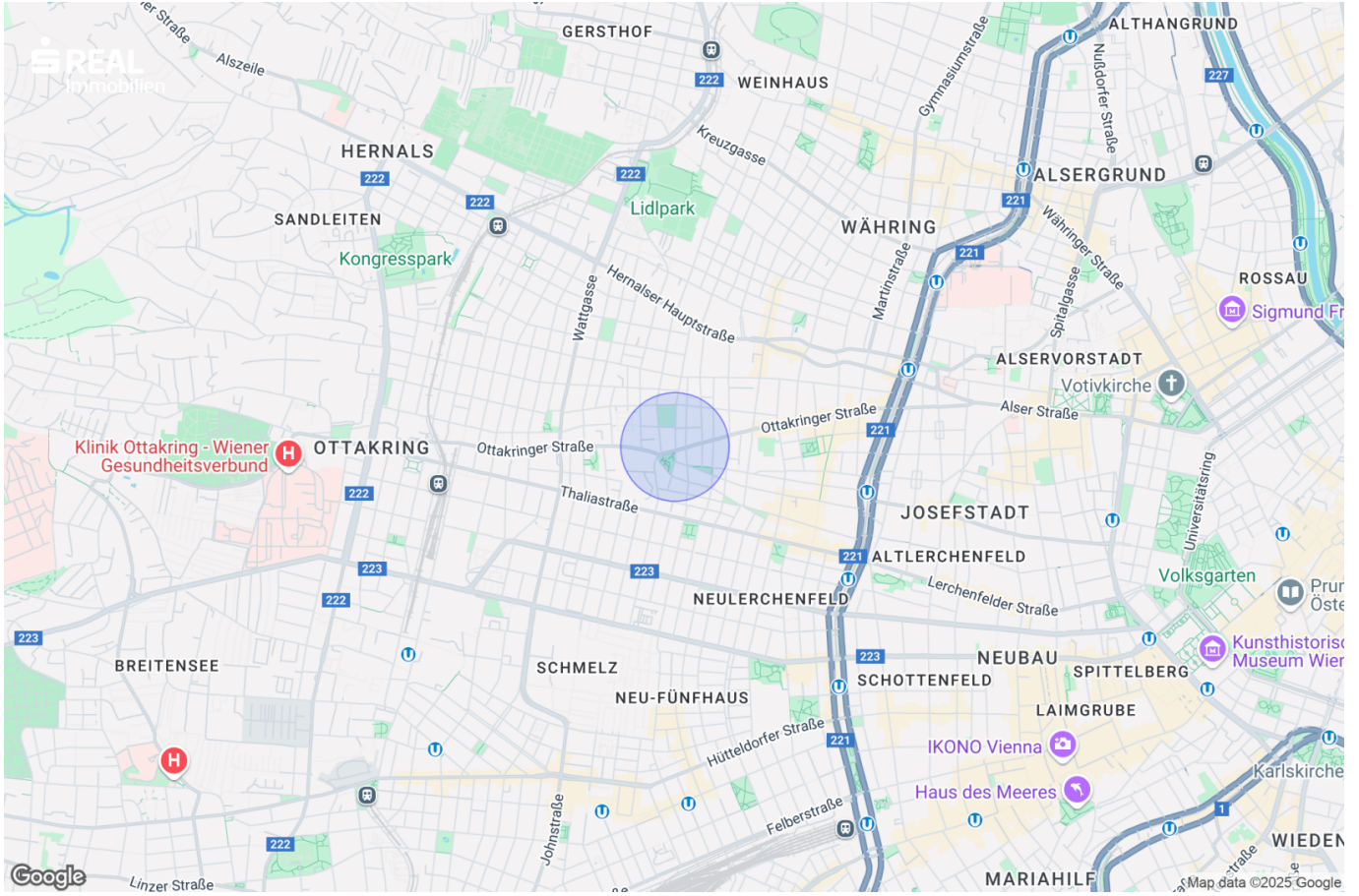








Skizze Dachgeschoss



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine attraktive 3-Zimmer-Wohnung in ausgezeichneter Lage im begrünten Teil der Neulerchenfelder Straße. Sie befindet sich in einem modernen und sehr gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 2015, das durch seine zeitgemäße Architektur sowie eine hochwertige Bauweise überzeugt.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung und eine gehobene Ausstattung, die ein komfortables Wohnen auf hohem Niveau ermöglicht.

Raumaufteilung:

- Helle, großzügige Wohnküche
- Schlafzimmer
- Arbeitszimmer – ausschließlich über das Schlafzimmer zugänglich
- Badezimmer mit Dusche – inklusive Waschmaschinenanschluss
- Vorraum

Großzügige, bodentiefe Fenster mit Ausrichtung zum Innenhof lassen viel Tageslicht herein und schaffen eine angenehme, freundliche Wohnatmosphäre. Eine Klimaanlage sorgt auch an warmen Tagen für ein angenehmes Raumklima. Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk des Hauses.

Ausstattung & Highlights:

- Hochwertiger Parkettboden in sämtlichen Wohnräumen
- Moderne Einbauküche mit Geräten von Siemens – ideal für Kochbegeisterte
- Kunststofffenster mit dreifacher Wärme- und Schallschutzverglasung (Niedrigenergie)

- Fußbodenheizung für gleichmäßige Wärmeverteilung
- Trittschalldämmung für erhöhten Wohnkomfort und Ruhe
- Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer

Lage & Infrastruktur:

Die Immobilie punktet mit einer hervorragenden Verkehrsanbindung:

- Die Straßenbahnlinien 2, 9, 44 und 46 befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine rasche Verbindung ins Stadtzentrum
- Der Adele-Jelinek-Park direkt vor der Haustüre lädt zu Erholung und Freizeit im Grünen ein
- Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Bäckereien sind bequem fußläufig erreichbar

Diese Wohnung vereint urbanes Wohnen mit einer grünen Umgebung und bietet somit ein ideales Zuhause für vielfältige Ansprüche.

Gerne stehen wir Ihnen für einen Besichtigungstermin zur Verfügung – überzeugen Sie sich selbst von dieser besonderen Immobilie!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m



Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

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.