

**ERSTBEZUG NEUBAU mit OSTBALKON -
FIRST-TIME-OCCUPANCY - Excellent APARTMENT with
EAST SIDE BALCONY**



Objektnummer: 5570/594

Eine Immobilie von Kirschner Immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lienfeldergasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
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

Diese 72 m² große Neubauwohnung in der Lienfeldergasse im 16. Bezirk steht mit folgender Raumaufteilung zum Verkauf:

- Vorraum
- Abstellraum
- WC
- Bad + WC
- Wohnzimmer mit Küchenanschluss
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2

Die Wohnung wurde erst kürzlich erbaut und erstrahlt in neuem Glanz. Sie betreten die Wohnung über den großzügigen Eingangsbereich, der Sie direkt in den offenen Wohn- und Essbereich führt. Hier begrüßen Sie lichtdurchflutete Räume und ein atemberaubender Blick auf die Stadt. Der Balkon bietet Ihnen die Möglichkeit, 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 schaffen eine gemütliche Atmosphäre und die Fußbodenheizung bietet Ihnen auch an kalten Wintertagen angenehme Wärme. Zwei WCs, eine moderne Dusche und ein stilvolles WC runden das Angebot ab. Die Ausstattung der Wohnung lässt keine Wünsche offen.

Eine Luftwärmepumpe versorgt die Fußbodenheizung und sorgt so für niedrige Heizkosten.

Der Personenaufzug macht das Erreichen Ihrer Wohnung zum Kinderspiel.

Der Ostbalkon bietet Ihnen die perfekte Gelegenheit, morgens Ihren Kaffee in der Sonne zu genießen und gut gelaunt in den Tag zu starten.

Die einmalige Aufzugsinstallationsgebühr beträgt zwischen 3.–5. Obergeschoß einmalig 8.000 €

Die monatlichen Kosten betragen:

BK: 2,30 €/m²

Lift BK: 0,40 €/m²

Reparaturrücklage: 0,40 €/m²

Liftrücklage: 0,10 €/m²

Heizungskosten: 0,90 €/m²

Auch die Lage dieser Immobilie ist unschlagbar. Dank der hervorragenden Verkehrsanbindung über Bus, U-Bahn, Straßenbahn und Bahnhof sind Sie stets bestens angebunden und erreichen alle Ziele der Stadt schnell und bequem. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles für den täglichen Bedarf: 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, Sie in Ihrem neuen Zuhause begrüßen zu dürfen.

This 72 m² newly built apartment on Lienfeldergasse in the 16th district is for sale with the following layout:

- anteroom
- Storage room
- Toilet
- Bathroom + toilet
- Living room with kitchen connections
- Bedroom 1
- Bedroom 2

The apartment was recently built and shines in new splendor. You enter the apartment via the spacious entrance area, which leads you directly into the open living and dining area. Here you

will be greeted by light-filled rooms and breathtaking views of the city. The balcony offers you the opportunity to enjoy the sun and fresh air and leave the stress of everyday life behind you.

The apartment has a total of 3 rooms that can be ideally used as a bedroom, study or guest room. The high-quality parquet floors create a cozy atmosphere and the underfloor heating offers you pleasant warmth even on cold winter days. Two toilets, a modern shower and a stylish toilet complete the offer. The furnishings of the apartment leave nothing to be desired. An air heat pump supplies the underfloor heating and thus ensures low heating costs. The passenger elevator makes reaching your apartment child's play. The east-facing balcony offers you the perfect opportunity to enjoy your coffee in the sun in the morning and start the day in a good mood.

The one-off lift installation fee amounts to:

3rd - 5th floor €8,000

The monthly costs are as follows:

BK: €2.30/m²

Lift BK: €0.40/m²

Rep.Return: 0.40 €/m²

Lift back: €0.10/m²

Heating: €0.90/m²

The location of this property is also unbeatable. With excellent transport connections via bus, subway, tram and train station, you are always well connected and can reach all destinations in the city quickly and easily. In the immediate vicinity you will find everything you need for your daily needs: doctors, pharmacies, clinics, hospitals, schools, kindergartens, supermarkets, bakeries and even a shopping center. Take advantage of the opportunity to move to one of the most livable cities in Europe and secure this dream property now. Arrange a viewing appointment today and be amazed by this apartment! We look forward to welcoming you to your new home.

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