

**++NEU++3-Zimmer-Erstbezug mit Balkon in ruhiger Lage -
Luftwärmepumpe**



Objektnummer: 62684

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,11 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	47,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,82
Kaufpreis:	489.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



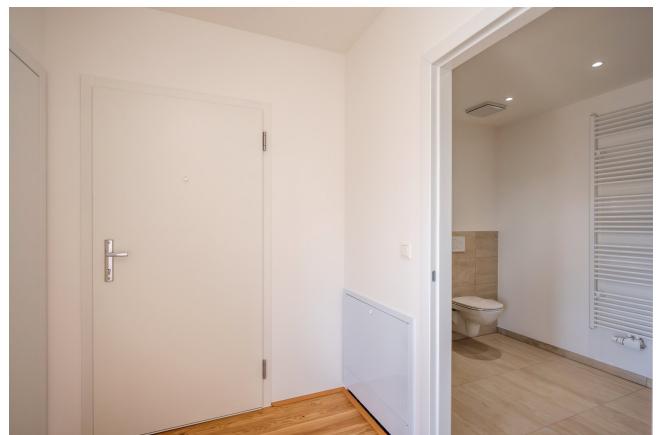
Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40











10 Jahre Adonia.

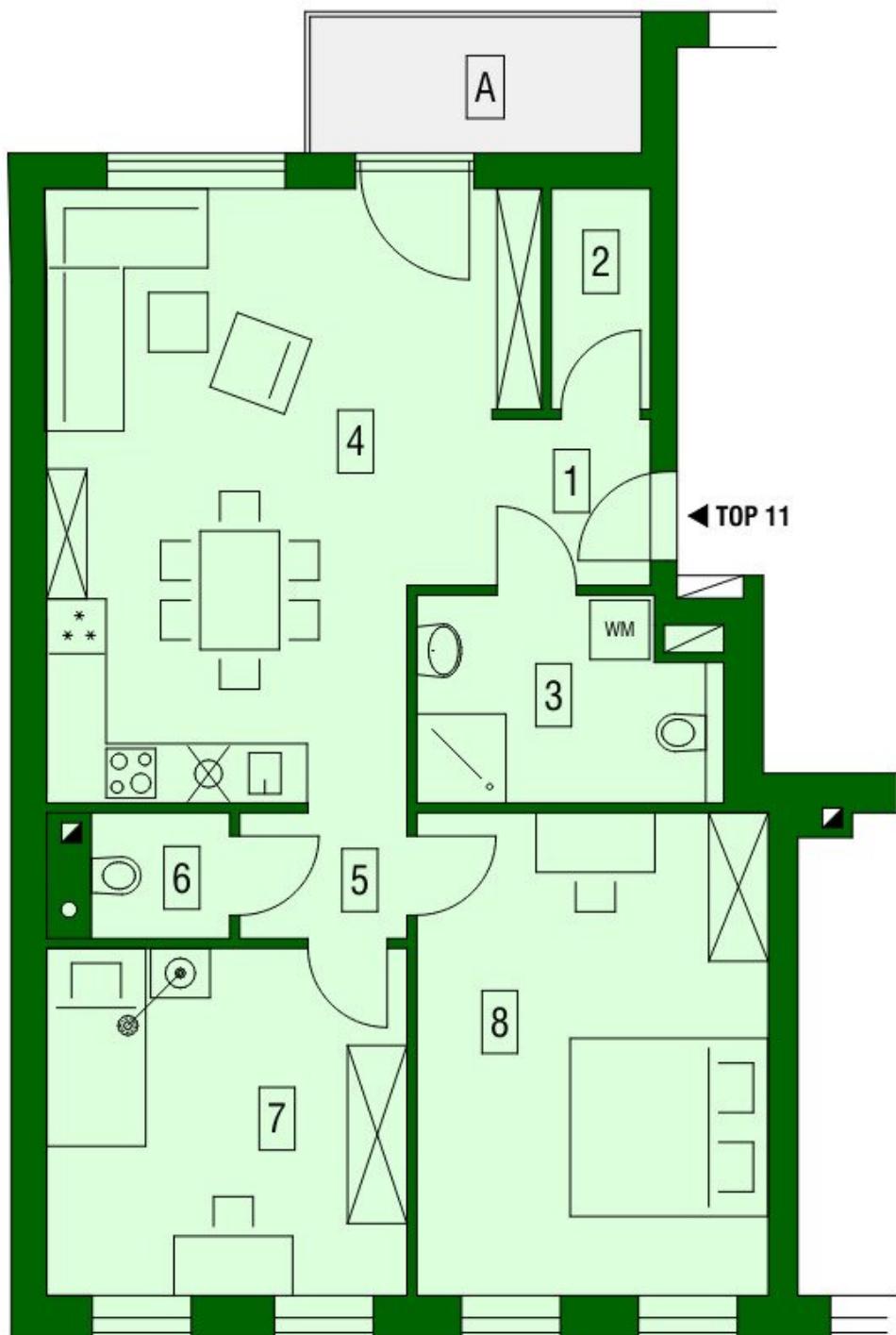
Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





H O F



L I E N F E L D E R G A S S E

Objektbeschreibung

Exklusive 3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit Balkon

Erstbezug in begehrter Lage des 16. Wiener Bezirks!

Highlights:

- **Wohnfläche:** ca. 72 m²
- **Zimmer:** 3
- **Balkon:** Inklusive
- **Lage:** Dachgeschoss eines sanierten Altbaus
- **Preis:** € 489.000,- lastenfrei

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- WC
- Badezimmer + WC
- Wohnesszimmer
- 2 Schlafzimmer

(Details siehe Grundriss und aktuelle Fotos)

Ausstattungsdetails:

- Moderne Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden
- Elegante und hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Erstbezug

Das Haus:

- Saniertes Altbaugebäude in exzellentem Zustand
- Neu ausgebautes Dachgeschoss
- **Personenaufzug vorhanden**

Lage & Infrastruktur:

Die Liegenschaft befindet sich in der **Lienfeldergasse im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring**, einer beliebten Wohngegend, die für ihre Urbanität, Vielfalt und gute Anbindung geschätzt wird. Ottakring verbindet traditionelle Wiener Lebensqualität mit einem dynamischen, multikulturellen Flair und entwickelt sich zunehmend zu einem begehrten Wohnbezirk.

Verkehrsanbindung:

Die Liegenschaft ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Straßenbahnlinien **2, 9 und 44** befinden sich in unmittelbarer Nähe und führen direkt ins Stadtzentrum. Die

U3-Station Ottakring sowie der gleichnamige **S-Bahn-Knoten** sind rasch erreichbar und bieten schnelle Verbindungen in die Innenstadt und ins Umland. Mehrere **Buslinien** (u. a. 46A, 46B) ergänzen die Anbindung. Mit dem Auto erreicht man über die Ottakringer Straße und die Hernalser Hauptstraße rasch das Stadtzentrum sowie die Stadttausfahrten.

Nahversorgung & Infrastruktur:

Das tägliche Leben lässt sich hier bequem gestalten. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und zahlreiche Geschäfte befinden sich in Gehweite. Der bekannte **Brunnenmarkt**, einer der größten und vielfältigsten Märkte Wiens, ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet frische Lebensmittel, internationale Spezialitäten und ein lebendiges Marktplair.

Bildung & Betreuung:

In der näheren Umgebung gibt es ein breites Angebot an Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie Gymnasien. Auch höhere Bildungseinrichtungen und Universitäten sind dank der guten Anbindung an die U3 und den öffentlichen Verkehr leicht erreichbar.

Freizeit & Erholung:

Ottakring bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. In der Nähe befinden sich mehrere Parks wie der **Kongresspark** oder der **Wilhelminenberg**, die zu Spaziergängen, Sport oder Entspannung im Grünen einladen. Kulturelle Einrichtungen, Lokale, Cafés und die Nähe zum **Brunnenviertel** sorgen für ein abwechslungsreiches urbanes Leben. Sportliebhaber finden zudem in Ottakring zahlreiche Vereine, Fitnessstudios und Freizeitangebote.

Zukunftsperspektive:

Ottakring gilt als aufstrebender Bezirk mit hoher Lebensqualität. Dank der guten Verkehrsanbindung, der urbanen Vielfalt und der Nähe zu Erholungsgebieten ist die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger attraktiv. Zahlreiche Sanierungen und Neubauprojekte in der Umgebung steigern die Attraktivität und das Entwicklungspotenzial der Lage zusätzlich.

Kosten & Beiträge:

Kaufpreis: € 489.000,- (lastenfrei)

Einmaliger Lifterrichtungsbeitrag:

2. Stock: € 4.000,-

2. Stock: € 6.000,-

- 3.–5. Stock: € 8.000,-

Monatliche Kosten lt Vorausschau 2026:

- **Betriebskosten (BK):** € 2,30/m²
- **Liftbetriebskosten:** € 0,60/m²
- **Reparaturrücklage:** € 0,40/m²
- **Lift Rücklage:** € 0,10/m²
- **Heizung und Warmwasser:** € 1,50/m²

Stand Rücklage lt. Vorausschau 2026: 2.951,55

Besichtigungstermine:

Vereinbaren Sie jetzt einen Besichtigungstermin!

Bitte senden Sie uns **eine schriftliche Anfrage**, und wir antworten **verlässlich am selben Tag**.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap