

## Ideale Stadtwohnung: Stilvoll und gemütlich wohnen in Ottakring



**Objektnummer: 95978**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lienfeldergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,31 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 84,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	260.000,00 €
Betriebskosten:	136,66 €
USt.:	13,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Julie Wittrich**

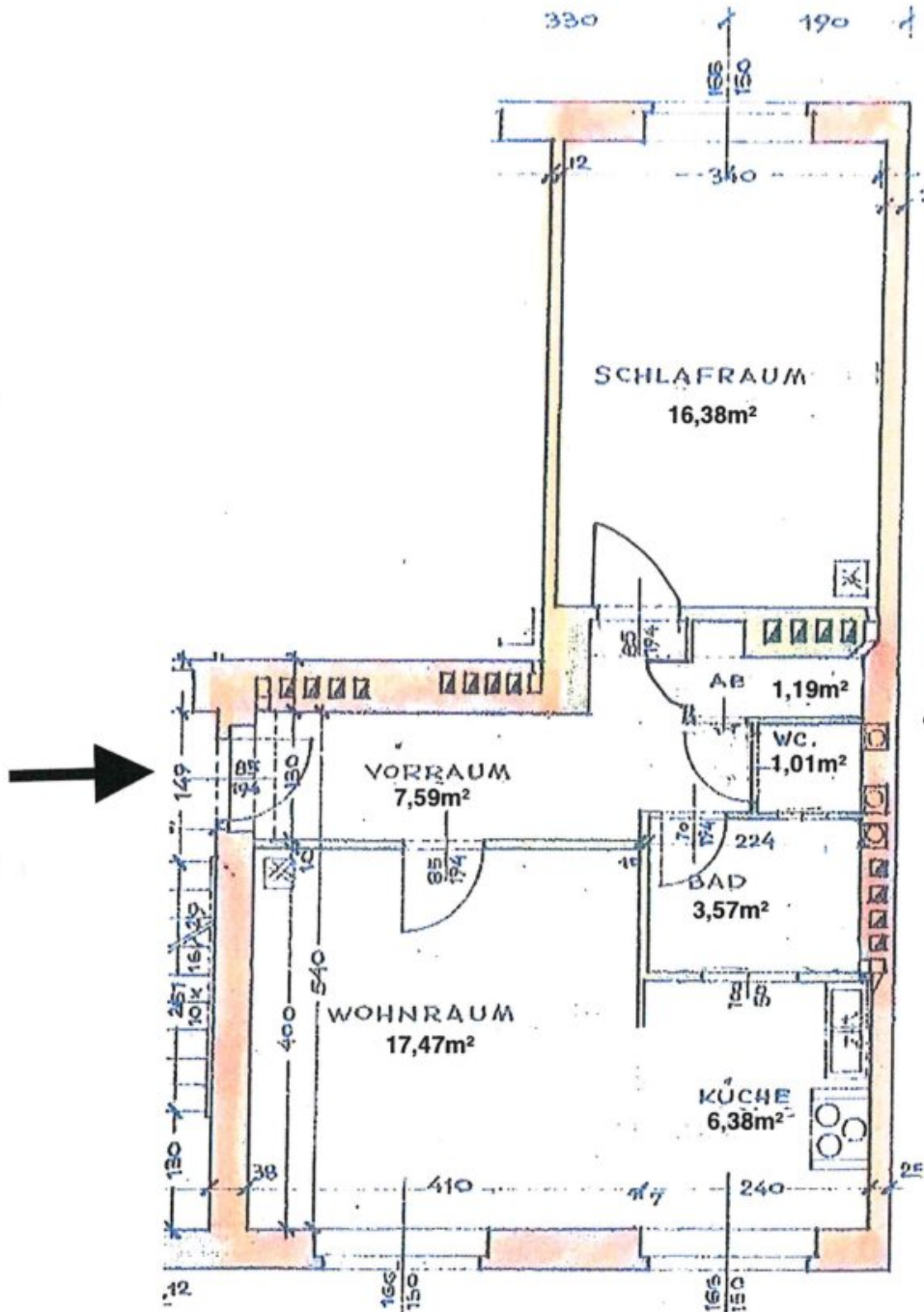
EHL Wohnen GmbH  
Rathausstraße 1











## Objektbeschreibung

Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung befindet sich in der Lienfeldergasse im 16. Wiener Gemeindebezirk und überzeugt durch ihre praktische Raumaufteilung sowie moderne Ausstattung. Die Wohnung liegt im 4. Obergeschoß eines Neubaus aus den 1950er-Jahren (ohne Lift) und wurde 2019 umfassend saniert.

Die Wohnfläche gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, ein ruhiges Schlafzimmer, einen praktischen Abstellraum, ein Badezimmer, ein separates WC sowie einen einladenden Vorraum.

### Die Ausstattung:

Hochwertiger Eicheparkettboden in den Wohnräumen sorgt für ein angenehmes Wohngefühl, während zeitlose Fliesen in den Nassbereichen für Funktionalität und Stil stehen.

Das Badezimmer ist mit einer Dusche, einem Handtuchheizkörper sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Für wohlige Wärme sorgen Infrarot-Hybrid-Heizkörper sowie ein Warmwasserspeicher.

In dem offen gestalteten Wohnbereich findet sich eine bereits ausgestattete, großzügige Küche. Zusätzlich verfügt die Wohnung über innenliegenden Sonnenschutz sowie eine geräumige Garderobe im Schlafzimmer, die für ausreichend Stauraum sorgt.

Der Wohnung steht ein mittels Benützungsvereinbarung zugeordnetes Kellerabteil zur Verfügung, welches allerdings nicht zum Verkauf steht.

Zur gemeinsamen Nutzung steht den Bewohnern des Hauses ein netter Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

### Die Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer gut angebundenen Wohngegend in Ottakring. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet: die Straßenbahnlinie 2, Buslinie 10A sowie die nahegelegene U- und S-Bahn-Station „Ottakring“ (U3 – nur ca. 15 Gehminuten entfernt), sowie die S-Bahn-Station "Hernals" (nur etwa 9 Gehminuten entfernt) ermöglichen eine rasche Verbindung in die Wiener Innenstadt und andere Bezirke. Auch die U-Bahn-Linie U5 wird bis zum Bahnhof Hernals führen und in Zukunft das Angebot an öffentlichen Verkehrsmitteln vor Ort erweitern. Auch Grünflächen und Erholungsmöglichkeiten sind in kurzer Zeit erreichbar.

**Information für Investoren:** Die Wohnung unterliegt den mietrechtlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG), sodass kein freier Mietzins vereinbart werden kann.

**Der Verkauf erfolgt mit einer Vermittlungsprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. USt.**

Wir weisen darauf hin, dass die angeführten Bilder zum Teil mit Hilfe von KI möbliert wurden, um ein besseres Raumgefühl zu veranschaulichen.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m



Autobahnanschluss <4.250m

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.