

**++NEU++ 4 Zimmer Neubauwohnung in fantastischer
Grünruhelage mit toller Freifläche und Stellplatz!!**



Sanierungsvorschlag

Objektnummer: 9755

Eine Immobilie von Lizak und Partner GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1160 Wien,Ottakring |
| Baujahr: | 1962 |
| Zustand: | Teil_vollrenovierungsbed |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 95,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Stellplätze: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | 76,51 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,88 |
| Kaufpreis: | 398.900,00 € |

Ihr Ansprechpartner

Rene Motamedi

Lizak und Partner GmbH
Zahnradbahnstraße 5 / 6
1190 Wien

T +43 699 109 83 719
H +43 699 109 83 719

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



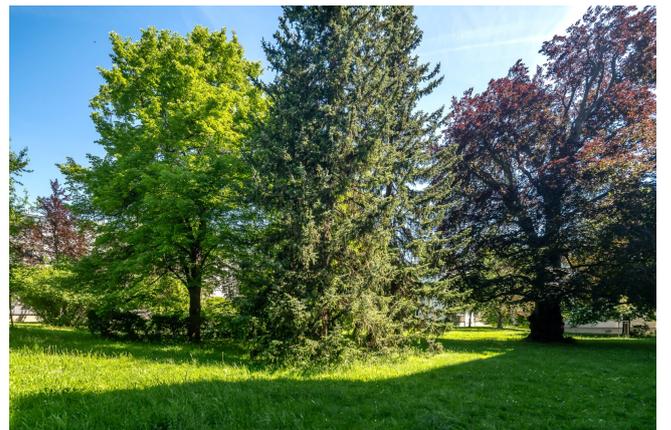


















Objektbeschreibung

Moderne 4-Zimmer-Neubauwohnung mit Grünblick – ideale Lage im 16. Bezirk. Ein Stellplatz ist kostenlos für Hausigentümer verfügbar!

Zum Verkauf steht eine ca. 95 m² große, helle 4-Zimmer-Wohnung in ruhiger und begehrter Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks. Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Raumaufteilung, viel Tageslicht und einen rundum angenehmen Grünblick. Ideal für Familien, Paare oder als attraktive Investmentmöglichkeit.

Raumaufteilung

Perfekter Grundriss – alle Räume zentral begehbar! Ruhige Lage mit Ausblick ins Grüne in jede Richtung!!

- Vorraum
- Badezimmer
- Separates WC
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Weiteres Zimmer
- Großzügige Loggia

(Details entnehmen Sie bitte der Fotodokumentation.)

Zustand der Wohnung

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten, jedoch sanierungsbedürftigen Zustand. Der Verkauf erfolgt im aktuellen Zustand ("wie liegt und steht").

Die Liegenschaft

Die Wohnung liegt im 2. Liftstock eines gepflegten Neubaus aus ca. 1962. Das Gebäude ist in gutem Allgemeinzustand und wird laufend instand gehalten.

Verkehrsanbindung

Optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:

- Straßenbahnlinien **2** und **46** in unmittelbarer Nähe – direkte Verbindung in die Innenstadt
- U-Bahnlinie **U3** (Station **Ottakring**) nur wenige Minuten entfernt
- Zusätzlich Buslinien und **S-Bahn-Station Ottakring** für regionale Anbindungen

Infrastruktur & Nahversorgung

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkten, Bäckereien und Drogerien. Der beliebte **Brunnenmarkt** mit seinem internationalen Angebot liegt ebenfalls in fußläufiger Entfernung.

Freizeit & Erholung

Für Natur- und Freizeitliebhaber befinden sich der **Wilhelminenberg** sowie der **Pötzleinsdorfer Schlosspark** in der Nähe. Der Bezirk vereint urbanes Leben mit der Nähe zu Grünflächen – ideal für eine ausgewogene Work-Life-Balance.

Kaufpreis

€ 399.000,- (lastenfrei)

Vertragserrichtung: Mag. Markus Wieneroiter (1,5 % + Barauslagen + 20 % USt)

Besichtigung

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins ersuchen wir um eine schriftliche Anfrage. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag.

Hinweis gemäß Maklergesetz

Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber/zur Abgeberin hin. Unsere Tätigkeit als Doppelmakler wird dadurch nicht eingeschränkt. Änderungen und Irrtümer vorbehalten. Sämtliche Angaben basieren auf Informationen des Abgebers/der Abgeberin und wurden von uns nicht gesondert überprüft.

Unsere **Allgemeinen Geschäftsbedingungen** finden Sie im Exposé oder auf unserer Website.

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 <500m
Krankenhaus <500m

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 <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap