

**++LIENSixteen++ Sensationeller 3-Zimmer NEUBAU  
Erstbezug mit Balkon in ruhiger Lage - Luftwärmepumpe!!**



**Objektnummer: 61122**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien                      |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 71,01 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 2                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 47,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,82                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 488.890,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien

T 0664/910 15 40











10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014

PROJEKT

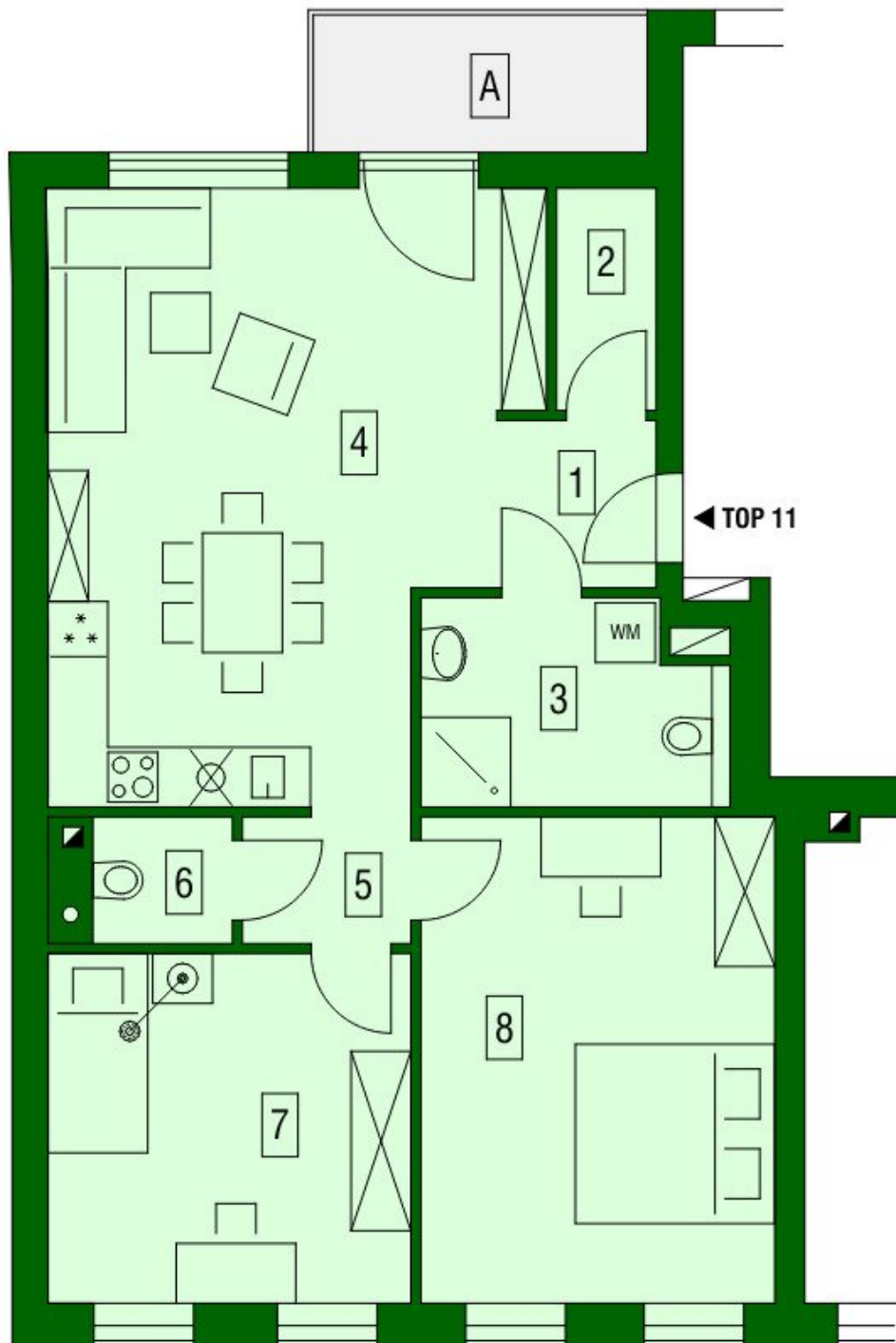
# LIEN sixteen

LIENFELDERGASSE 54  
1160 WIEN



**ADONIA**  
*Immobilien*

H O F



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

# Objektbeschreibung

## Moderne 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon

**Erstbezug in begehrter Lage des 16. Wiener Bezirks!**

### Highlights:

- **Wohnfläche:** ca. 70 m<sup>2</sup>
- **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 Fotodokumentation)*

### **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 Lienfeldergasse im 16. Bezirk bietet eine ausgezeichnete Wohnlage:

- **Nahversorgung:** Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- **U-Bahn:** U3-Station Ottakring – schnelle Verbindung ins Stadtzentrum
- **Bus:** 10A, 42A
- **Straßenbahn:** 2, 44

### **Kosten & Beiträge:**

**Kaufpreis:** € 489.000,- (lastenfrei)

#### **Einmaliger Lifterrichtungsbeitrag:**

2. Stock: € 4.000,-

2. Stock: € 6.000,-

- 3.–5. Stock: € 8.000,-

#### **Monatliche Kosten (geschätzt):**

- **Betriebskosten (BK):** € 2,30/m<sup>2</sup>

- **Liftbetriebskosten:** € 0,40/m<sup>2</sup>
- **Reparaturrücklage:** € 0,40/m<sup>2</sup>
- **Lift Rücklage:** € 0,10/m<sup>2</sup>
- **Heizkosten:** € 0,90/m<sup>2</sup>

## **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](https://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