ÖSTERREICHS
BESTE
MAKLER/INNEN

Moderne und helle 3-Zimmer Neubauwohnung

Objektnummer: 960/72978

Eine Immobilie von s REAL

Mitglied des
immobilienring.at

ÖSTERREICHS BESTE ADRESSEN

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,33 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	159,97 €
USt.:	21,33 €

Provisionsangabe:

15.660,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Paul Tibaj

Region Wien & NÖ Ost
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

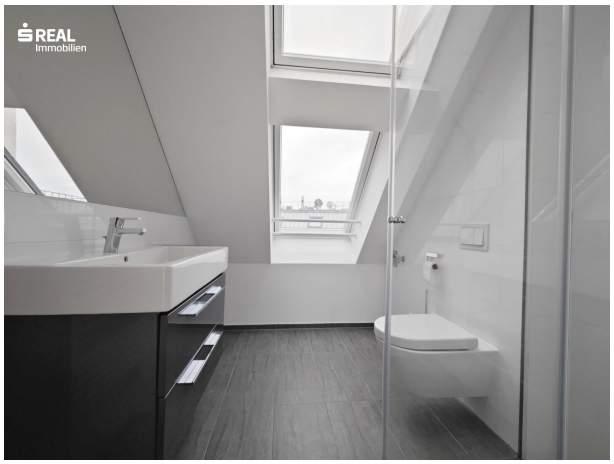
REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

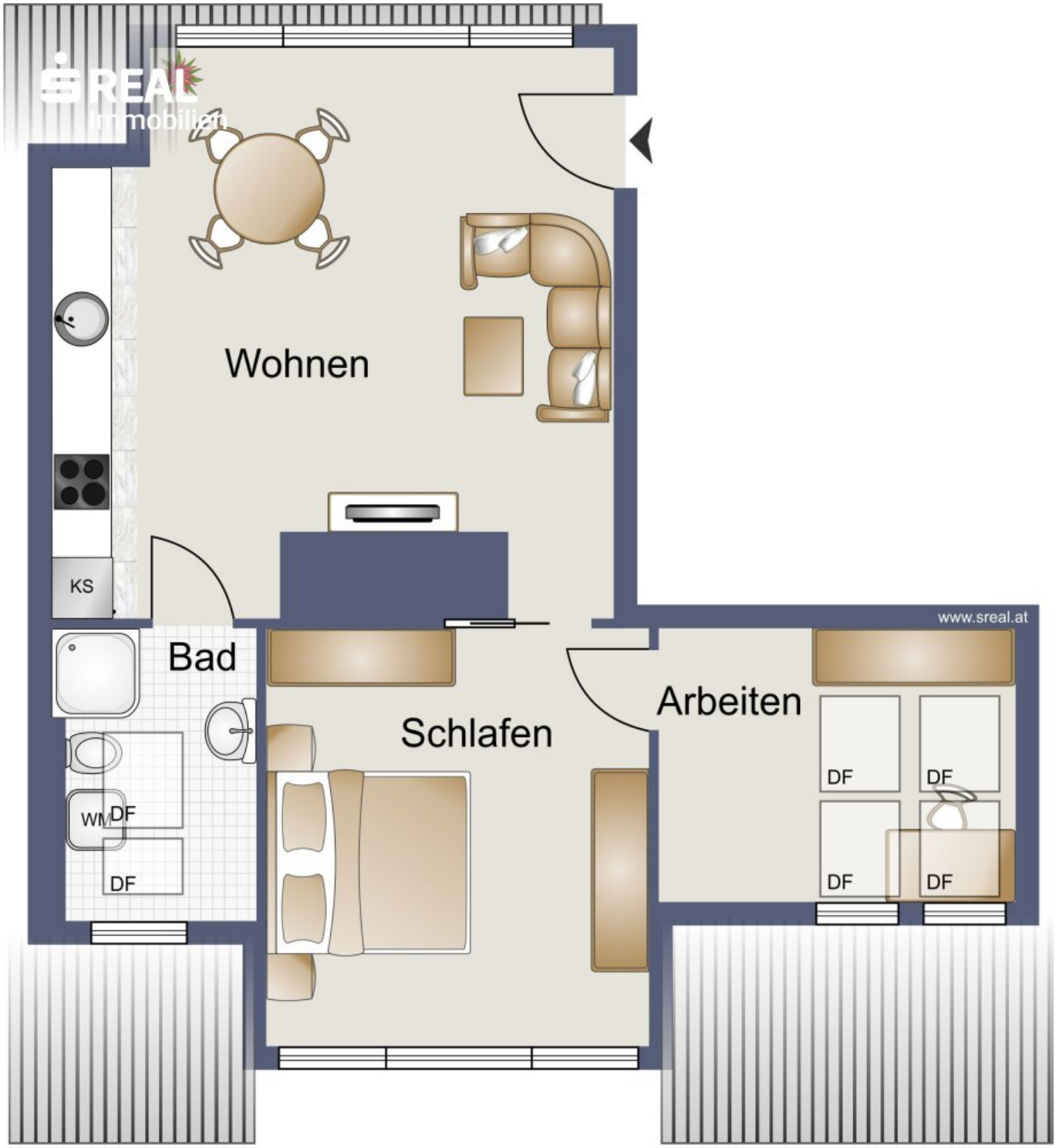
REAL

REAL
Immobilien

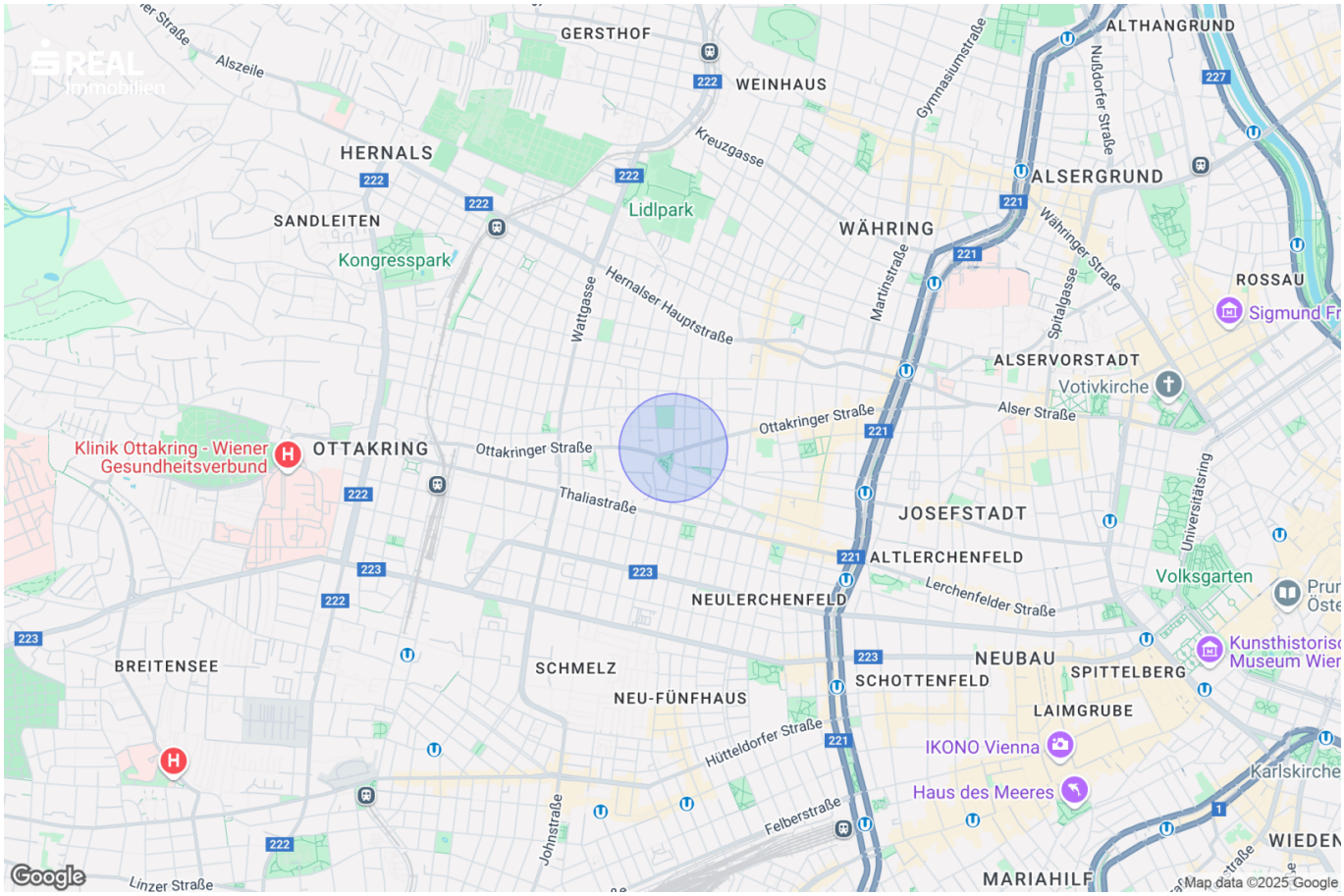

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien

REAL
Immobilien



Skizze Dachgeschoss


GERSTHOF
WEINHAUS
ALTHANGRUND
HERNALS
SANDLEITEN
Kongresspark
Lidlpark
WÄHRING
ALSERGRUND
ROSSAU
ALSERVORSTADT
Votivkirche
Klinik Ottakring - Wiener Gesundheitsverbund
OTTAKRING
JOSEFSTADT
ALTLERCHENFELD
NEULERCHENFELD
Volksgarten
BREITENSEE
SCHMELZ
NEU-FÜNFHAUS
NEUBAU
SCHOTTENFELD
SPITTELBERG
LAIMGRUBE
IKONO Vienna
Haus des Meeres
Karlskirche
MARIAHILF
Alszeile
Kreuzgasse
Wattgasse
Hernalser Hauptstraße
Martinstraße
Gymnasiumstraße
Nußdorfer Straße
Währinger Straße
Spitalgasse
Ottakringer Straße
Alser Straße
Thaliastraße
Universitätsring
Lerchenfelder Straße
Hütteldorfer Straße
Felberstraße
Johnstraße
Linzer Straße
Google
Map data ©2025 Google

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine wunderschöne 3-Zimmer-Wohnung in erstklassiger Lage im begrünten Abschnitt der Neulerchenfelder Straße. Die elegante Wohnung befindet sich in einem modernen, gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 2015, das durch zeitgemäße Architektur und hochwertige Bauausführung besticht.

Die Wohnung überzeugt mit einer klug geplanten Raumaufteilung sowie einer hochwertigen Ausstattung und bietet damit idealen Wohnkomfort.

Die Räumlichkeiten gliedern sich wie folgt:

- Großzügige Wohnküche – ideal zum Kochen und Entspannen
- Schlafzimmer – gemütlich und perfekt für erholsame Nächte
- Arbeitszimmer – ausschließlich über das Schlafzimmer begehbar
- Badezimmer mit Dusche – inklusive Anschluss für eine Waschmaschine
- Vorraum

Große, bodentiefe Fenster zum Innenhof sorgen für viel Tageslicht und eine freundliche Wohnatmosphäre. Eine Klimaanlage garantiert auch an heißen Tagen angenehme Temperaturen. Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk.

Ausstattung & Highlights:

- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Einbauküche mit Siemens-Geräten – ideal für Hobbyköche
- Kunststofffenster mit 3-facher Niedrigenergie-Wärme- und Schallschutzverglasung – für beste Energieeffizienz und Ruhe
- Fußbodenheizung – sorgt für gleichmäßige, angenehme Wärme
- Trittschalldämmung – für ein besonders ruhiges Wohngefühl
- Klimaanlage – für ein angenehmes Raumklima im Sommer

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer ausgezeichneten Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- Die Straßenbahnlinien 2, 9, 44 und 46 liegen nur wenige Schritte entfernt und bieten eine schnelle, unkomplizierte Verbindung ins Stadtzentrum
- Der Adele-Jelinek-Park direkt vor dem Haus bietet eine wertvolle Grünfläche zur Erholung
- Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar

Diese Wohnung verbindet urbanen Wohnkomfort mit einer grünen Umgebung und schafft so ein ideales Lebensumfeld.

Vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich persönlich von der Qualität dieser Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

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

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

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.