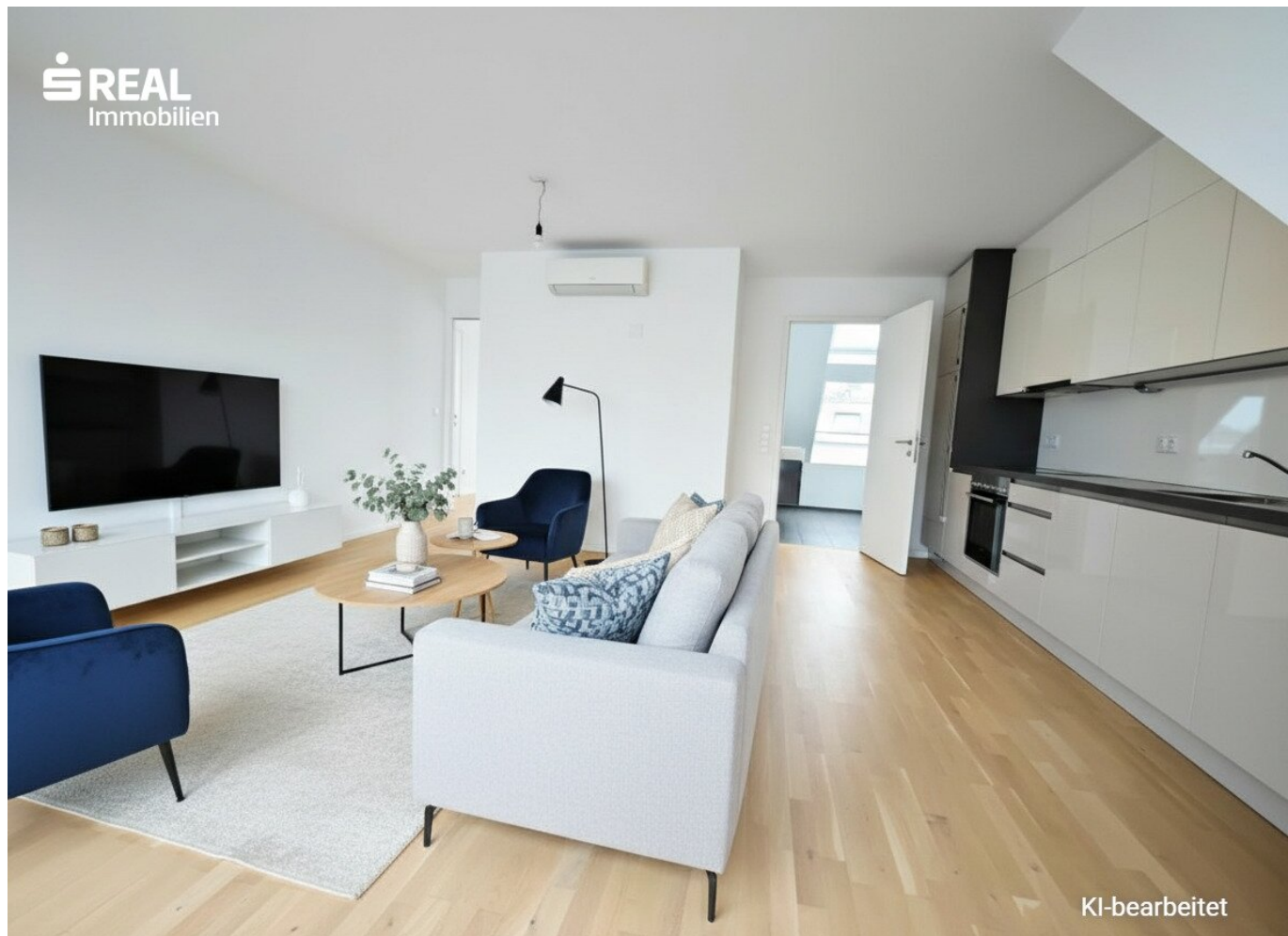


## **Baujahr 2015! Moderne 3-Zimmer Neubauwohnung**



**Objektnummer: 960/72978**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,33 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	159,97 €
USt.:	21,33 €
Provisionsangabe:	

15.660,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

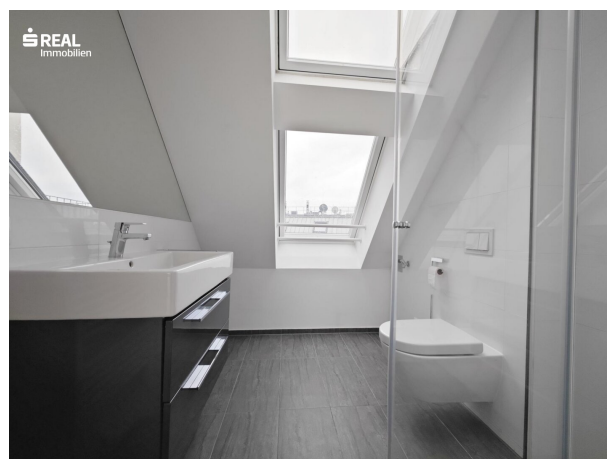
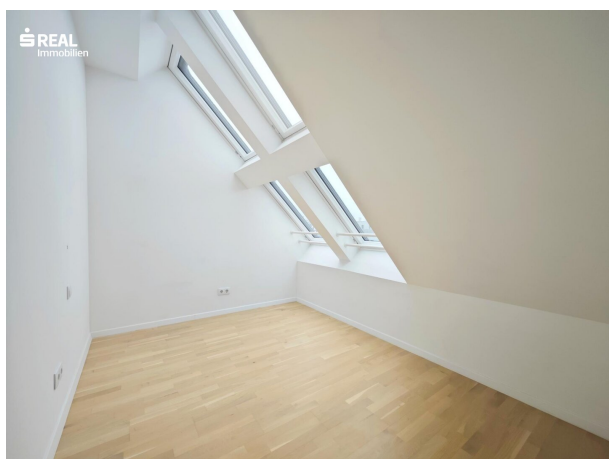


**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60  
1030 Wien



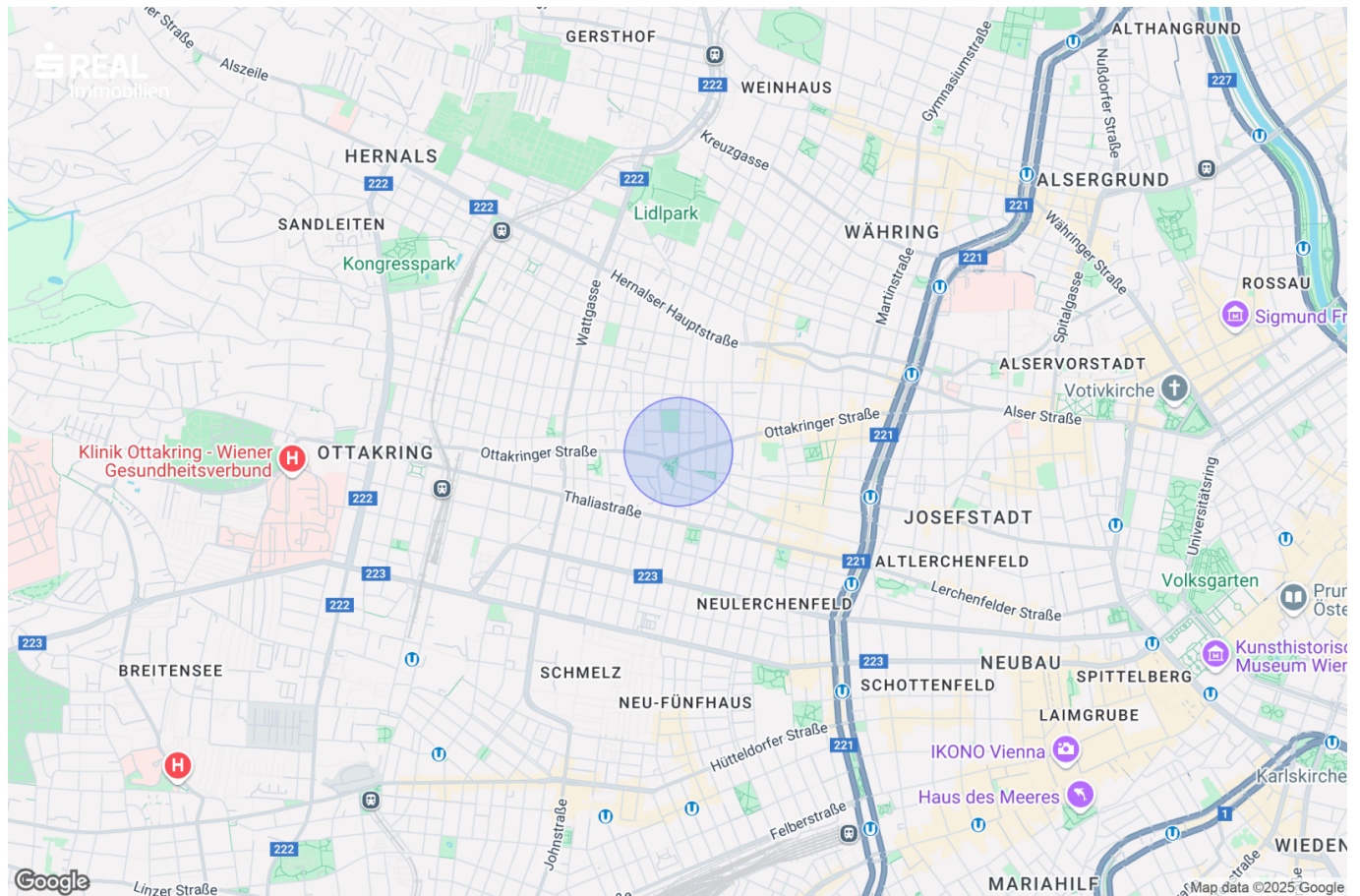








Skizze Dachgeschoss



## 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.