Lichtdurchflutete 2,5-ZImmer DG-Wohnung mit WOW-Effekt



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:	56,84 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,91
Kaufpreis:	345.000,00 €
Betriebskosten:	159,97 €
USt.:	21,33 €

Provisionsangabe:

12.420,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Paul Tibaj

s REAL Wien - Zentrale
Landstraßer Hauptstraße 60
1030 Wien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien
KI-bearbeitet

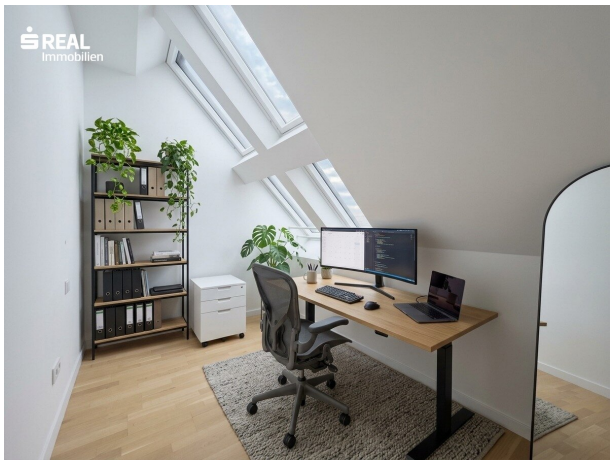

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

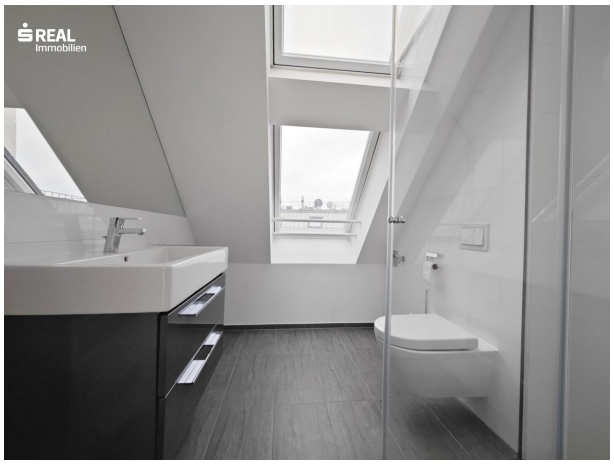

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

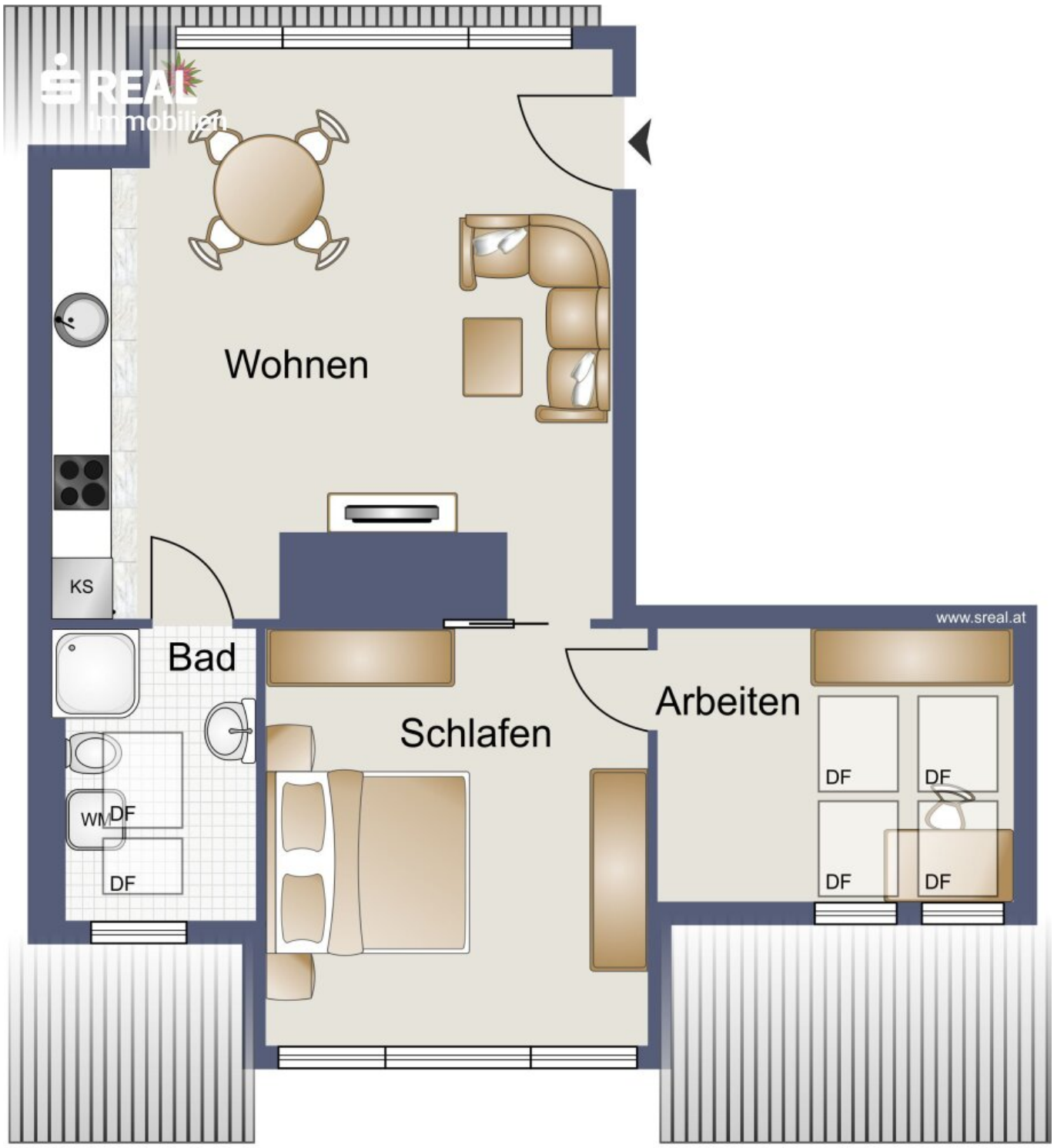

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien

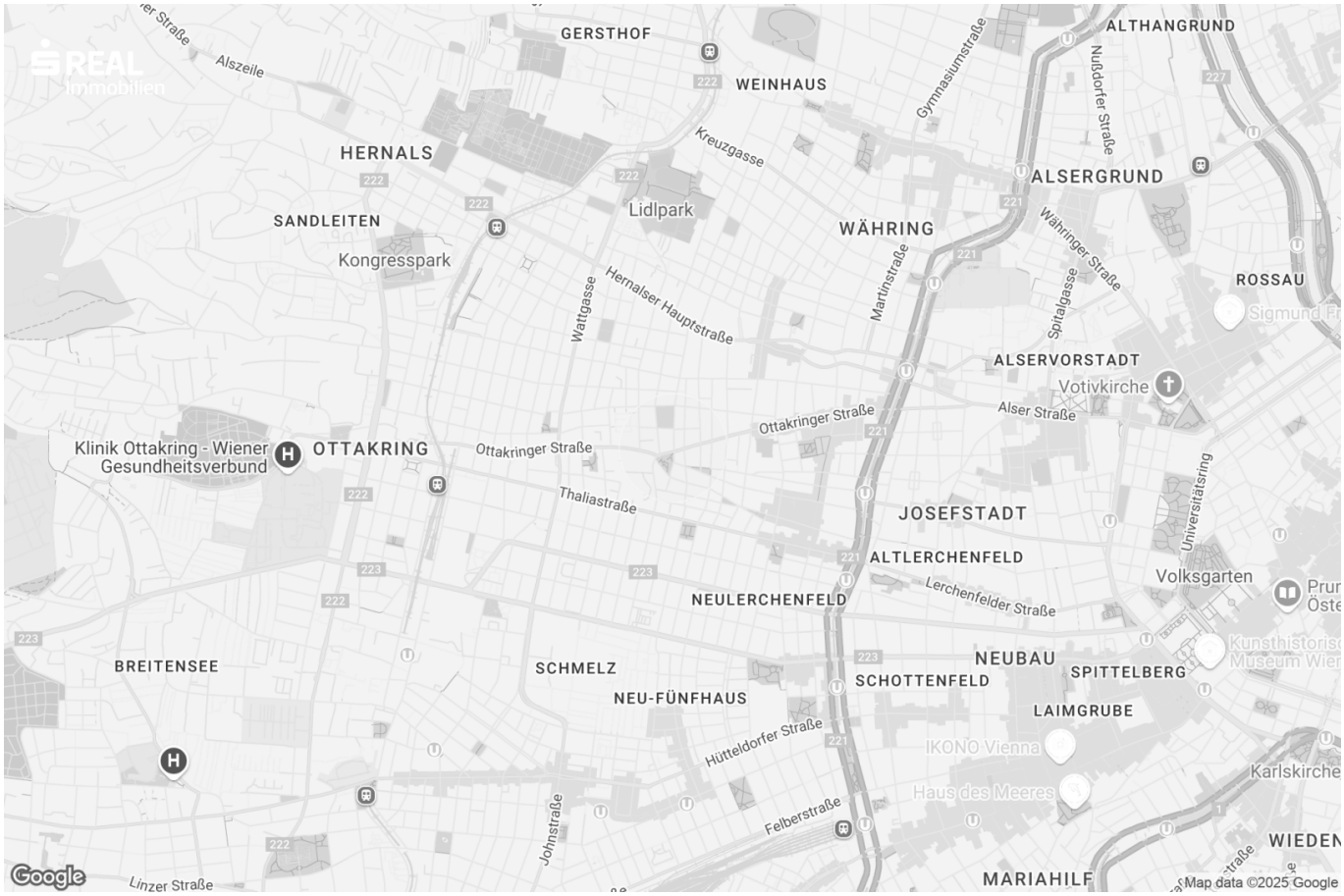

REAL
Immobilien


REAL
Immobilien


REAL
Immobilien



Skizze Dachgeschoss


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

Objektbeschreibung

In attraktiver Lage der Neulerchenfelder Straße gelangt diese gepflegte und moderne 2,5-Zimmer-Wohnung in einem zeitgemäßen Wohnhaus aus dem Jahr 2015 zum Verkauf. Das Gebäude überzeugt durch klare Architektur, hochwertige Bauqualität und ein angenehmes Wohnumfeld.

Die Wohnung befindet sich im obersten Geschoss des Hauses und bietet ein durchdachtes Raumkonzept mit moderner Ausstattung sowie viel Tageslicht durch großzügige, bodentiefe Fensterflächen. Die Innenhofausrichtung sorgt zusätzlich für eine ruhige und entspannte Wohnatmosphäre.

Raumkonzept

Die Wohnfläche ist funktional und komfortabel gegliedert:

- Großzügige Wohnküche mit viel Platz für Wohnen und Essen
- Separates Schlafzimmer
- Zusätzliches Arbeitszimmer oder begehbarer Kleiderschrank
- Badezimmer mit Dusche, WC und integriertem Waschmaschinenanschluss

Die klare Struktur der Wohnung ermöglicht eine vielseitige Nutzung und eignet sich sowohl für Singles als auch für Paare oder Homeoffice-orientierte Wohnkonzepte.

Ausstattung im Überblick

Die Immobilie ist hochwertig ausgestattet und bietet modernen Wohnkomfort:

- Hochwertiger Parkettboden in allen Wohnräumen
- Voll ausgestattete Einbauküche mit Siemens-Geräten
- 3-fach verglaste Kunststofffenster (Schall- und Wärmeschutz, Niedrigenergie-Standard)

- Fußbodenheizung für gleichmäßiges Raumklima
- Klimaanlage für angenehme Temperaturen im Sommer
- Verbesserte Trittschalldämmung für ruhiges Wohnen
- Helle Räume durch große Fensterflächen

Lage & Umgebung

Die Wohnlage kombiniert urbane Infrastruktur mit grüner Umgebung und hoher Lebensqualität. Direkt vor der Haustüre befindet sich der Adele-Jelinek-Park, der zu Erholung und Freizeit im Freien einlädt.

Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ausgezeichnet: Mehrere Straßenbahnlinien (2, 9, 44 und 46) sind schnell erreichbar und bieten direkte Verbindungen in die Wiener Innenstadt sowie in umliegende Bezirke.

Zahlreiche Nahversorger wie Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich in fußläufiger Umgebung und sorgen für hohen Alltagskomfort.

Fazit

Diese moderne Wohnung vereint zeitgemäßes Wohnen, hochwertige Ausstattung und eine ruhige Lage mit guter Anbindung. Ein ideales Zuhause für alle, die urbanen Komfort mit Grünblick und Wohnqualität verbinden möchten.

Hinweis: Bei diesem Objekt bestehen Abweichungen hinsichtlich der ausgewiesenen Wohnfläche zwischen dem Nutzwertgutachten, dem Einreichplan und der tatsächlichen Größe. Die im Exposé angegebene Wohnfläche entspricht jedoch den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort.

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.