

**++1160++ exklusiver 3-Zimmer NEUBAU Erstbezug mit
Balkon in ruhiger Lage - Luftwärmepumpe!!**



Objektnummer: 61398

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	47,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,82
Kaufpreis:	488.890,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 0664/910 15 40











10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.


ADONIA
Immobilien
seit 2014

PROJEKT

LIEN

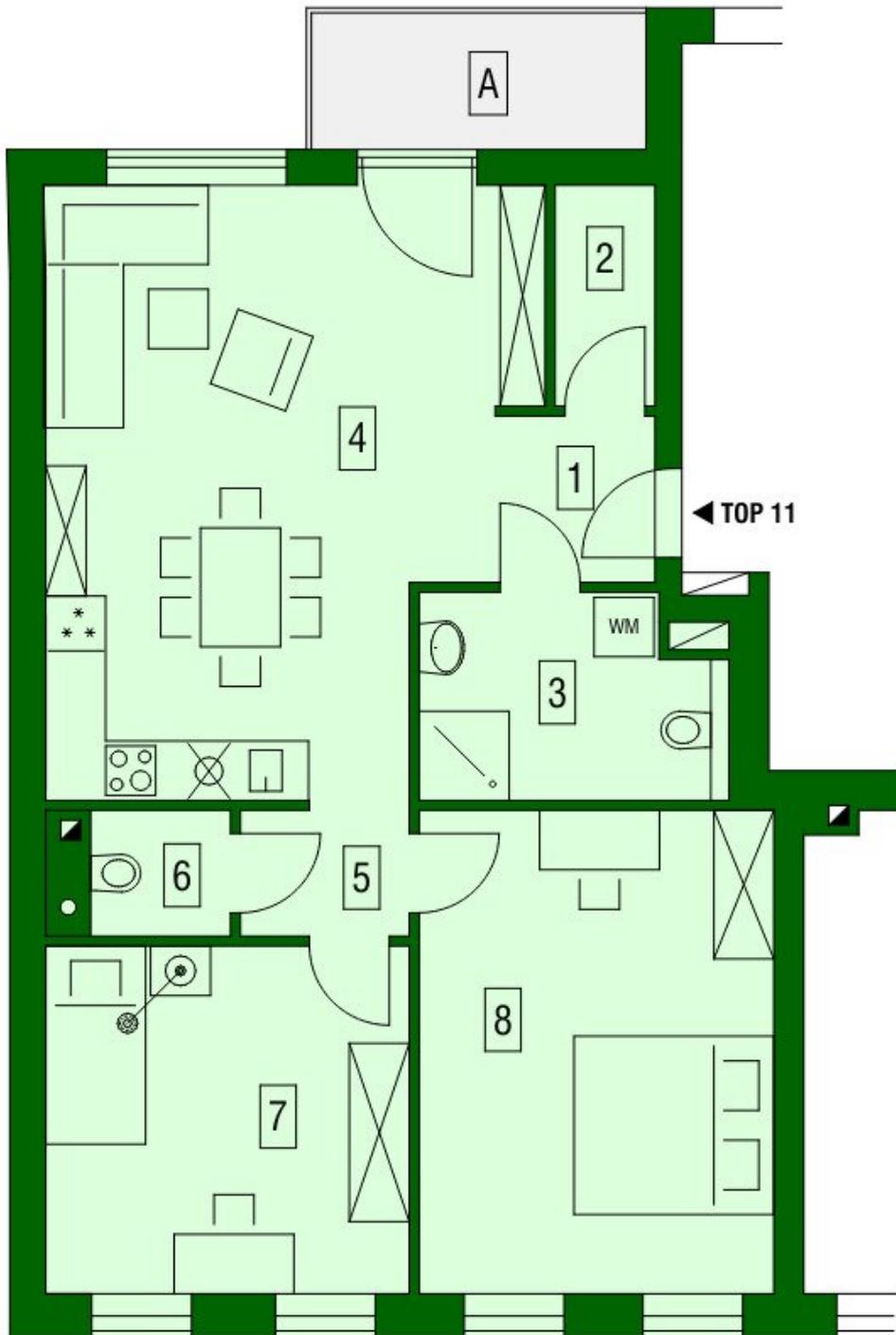
sixteen

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

Exklusive 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Balkon

Erstbezug in begehrter Lage des 16. Wiener Bezirks!

Highlights:

- **Wohnfläche:** ca. 70 m²
- **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 Fotos)

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 befindet sich im begehrten 16. Bezirk (Ottakring). Die Straße ist Teil eines gründerzeitlich geprägten Quartiers mit historischer Substanz und zugleich hervorragender urbaner Infrastruktur. Die Gasse ist ruhig, geprägt von gepflegten Altbauten und einer gefestigten Wohnlage im Herzen Ottakrings:

- **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/m²
- **Liftbetriebskosten:** € 0,40/m²
- **Reparaturrücklage:** € 0,40/m²
- **Lift Rücklage:** € 0,10/m²
- **Heizkosten:** € 0,90/m²

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

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