# Helle 2-Zimmer-Wohnung mit getrenntem Küchenbereich – vollständig renoviert 2023 | Sanierte Fassade



Objektnummer: 4870

Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

**Zustand:** Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten: Heizkosten:

USt.:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich

1160 Wien, Ottakring

1975 Gepflegt Neubau 52,00 m<sup>2</sup>

2

C 60,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,27

259.000,00 € 106,00€

53,56 €

13,04 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## Patrick Silagi

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG Billrothstraße 31/18 1190 Wien

















# **Objektbeschreibung**

Diese ca. **52 m² große Wohnung** befindet sich im **1. Stock** eines gepflegten, vierstöckigen Wohnhauses und überzeugt durch ihre ausgezeichnete Raumaufteilung, die hochwertige Renovierung sowie die sehr helle **West-Ausrichtung**. Sie eignet sich perfekt für **Pärchen** oder **Einzelpersonen**, die Wert auf ruhiges Wohnen, gute Infrastruktur und einen einladenden Grundriss legen.

# **Highlights**

- 52 m² Wohnfläche
- 2 Zimmer + getrennte Küche
- Renoviert im Jahr 2023
- Sehr hell durch westliche Ausrichtung
- Gut isoliertes, außen komplett erneuertes Haus
- Betriebskosten ca. 270 € / Monatinkl. Heizung & Wasser
- Separates WC + Bad mit Dusche und Platz für Waschmaschine
- Abstellkammer mit Einbau-Regalen
- Großes Kellerabteil
- Gemeinschaftswaschküche
- Ruhige Seitengasse

# Raumaufteilung

- Vorraum mit Abstellkammer und maßgefertigten Regalen
- Geräumige, getrennte Küche
  - moderne Einbauküche in perfektem Zustand
  - viel Stauraum

- Platz für großen Kühlschrank & Geschirrspüler
- Wohnzimmer
  - ausreichend Platz für Couch, TV-Bereich, Bücherregale & Home-Office
- Schlafzimmer
  - geeignet für großen Einbauschrank
  - bleibt dennoch großzügig
- Bad mit Dusche + WM-Anschluss
- Separates WC

Das trockene, großzügige **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum für Fahrräder, Reifen, Sportausrüstung oder Ähnliches.

## Betriebskosten

Die monatlichen Betriebskosten betragen ca. 270 € darin enthalten sind:

- Wasser
- Heizung
- allgemeine Hausbetriebskosten

**Strom** wird je nach individuellem Verbrauch separat abgerechnet.

# Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der **Lienfeldergasse**, einer ruhigen Seitengasse nahe der Thaliastraße und Ottakringer Straße. Durch die Lage bleibt der Verkehrslärm gering, gleichzeitig sind zahlreiche Geschäfte und Nahversorger fußläufig erreichbar.

#### Öffentliche Verkehrsmittel in 5 Minuten erreichbar:

• U3 Ottakring (Endstation)

- S45 Ottakring
- Straßenbahnen 44 und 46

## Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe:

- Billa
- Spar
- Penny
- Hofer
- Denns Biomarkt
- sowie zahlreiche Restaurants, Cafés & Geschäfte auf Thaliastraße und Ottakringer Straße

Ein Exposé inklusive Adresse / Pläne sende ich Ihnen gerne per Email zu, einfach hier direkt eine Anfrage mit vollständigen Kontaktdaten stellen.

Provision: 3% des Kaufpreises + 20% USt. (nur fällig beim Kauf dieser Immobilie)

Ihr Ansprechpartner:

#### **PATRICK TIBERIUS SILAGI**

Mobil.: +43 699 134 34 730

E-Mail: p.silagi@w7.immo

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

Suchagent anlegen - https://wolke-7-immobilien.service.immo/registrieren/de

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 <1.000m

## **Nahversorgung**

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

## Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <500m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap