

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



**W**  
**WOLKE 7**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 4870**

**Eine Immobilie von Wolke 7 Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1975
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,27
<b>Kaufpreis:</b>	249.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,00 €
<b>Heizkosten:</b>	53,65 €
<b>USt.:</b>	23,77 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Patrick Silagi**

Wolke 7 Immobilien GmbH & Co KG  
Döblinger Hauptstraße 39/5  
1190 Wien



**W**  
WOLKE 7  
IMMOBILIEN



SIE MÖCHTEN AUCH EINE  
IMMOBILIE VERKAUFEN?

KOSTENLOSE BEWERTUNG  
IHRER IMMOBILIE!

JETZT ANRUFEN & UNVERBINDLICHEN TERMIN VEREINBAREN!

PATRICK TIBERIUS SILAGI

📞 +43 699 134 34 730

✉️ p.silagi@w7.immo

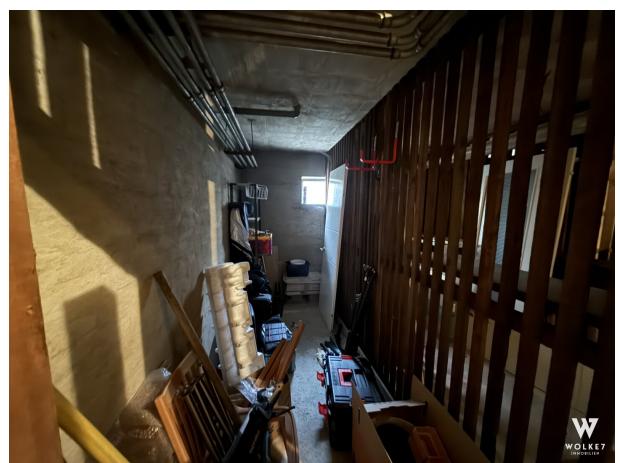


WOLKE 7 IMMOBILIEN





**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN



**W**  
**WOLKE7**  
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

Diese ca. **52 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer + **getrennte Küche**
- **Renoviert im Jahr 2023**
- Sehr **hell** durch westliche Ausrichtung
- Gut isoliertes, außen komplett erneuertes Haus
- **Betriebskosten ca. 270 € / Monat** inkl. 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

#### **? Finanzierungsservice – Ihre Immobilie bestens finanziert**

Damit der Kauf Ihrer neuen Immobilie auch finanziell optimal gestaltet wird, bieten wir Ihnen gerne **Unterstützung bei Finanzierungsanfragen** an. Unser Partner-Finanzierungsexperte arbeitet mit zahlreichen Banken zusammen und erhält dabei **Top-Konditionen – ohne zusätzliche Kosten** für Sie! Bei Interesse sprechen Sie einfach den zuständigen Makler an, wir kümmern uns gerne um alles Weitere.

#### **? Top-Angebote erhalten, bevor sie online gehen:**

Mit unserem kostenlosen Suchagenten erhalten Sie neue Immobilien **bis zu 48 Stunden früher** als alle anderen – oft noch bevor diese öffentlich inseriert werden.

>[Jetzt Suchprofil anlegen](#)< und keinen Vorteil mehr verpassen.

**Provision bei Kauf:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt. (**fällt nur beim Kauf der Immobilie an**)

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

---

**Ihr Ansprechpartner:**

**PATRICK TIBERIUS SILAGI**

? Mobil.: [+43 699 134 34 730](tel:+4369913434730)

? E-Mail: [p.silagi@w7.immo](mailto:p.silagi@w7.immo)

Website: [www.w7.immo](http://www.w7.immo)

***We would be honored to show you around in order to find your dream apartment!***

We are at your disposal around the clock and are looking forward to meeting you. For more details (floor plan etc.) and exposé please request here (while providing your contact data).

---

Für weitere Unterlagen (Energieausweis, Grundriss, etc.) bitte das Expose hier direkt mit Ihren Kontaktdaten anfordern. Alle Angaben beruhen auf Aussagen und Unterlagen der Eigentümer und sind unsererseits ohne Gewähr und jedweder Haftung. Einige der dargestellten Fotos können mittels künstlicher Intelligenz virtuell bearbeitet sein und dienen ausschließlich der Illustration möglicher Einrichtungsmöglichkeiten. Die Immobilie wird ohne die abgebildeten Einrichtungsgegenstände veräußert. Sollten auf einzelnen Bildern tatsächliche Möbelstücke oder Einrichtungsgegenstände zu sehen sein, so gilt: Ob diese im Rahmen des Verkaufs mitübernommen werden können, ist rein Vereinbarungssache und wird ausschließlich durch die im Kaufanbot festgehaltenen Regelungen bestimmt.

**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) - <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