

**Heute vermieten und Morgen einziehen**



RE/MAX

**Objektnummer: 1609/46643**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Lienfeldergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1966
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,89 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,77 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	60,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,27
Kaufpreis:	330.000,00 €
Betriebskosten:	154,80 €
Heizkosten:	56,17 €
USt.:	33,99 €
Provisionsangabe:	

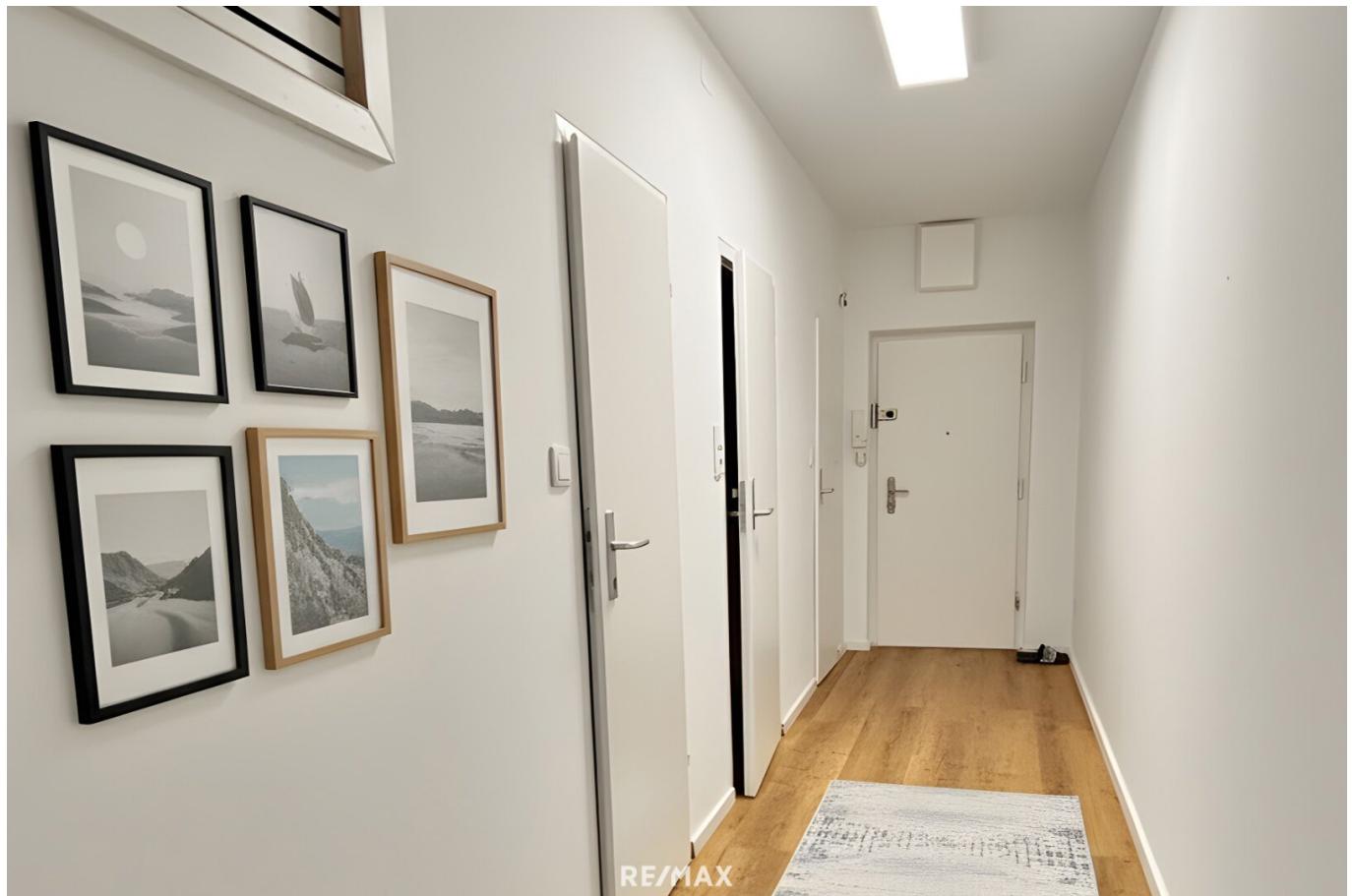
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

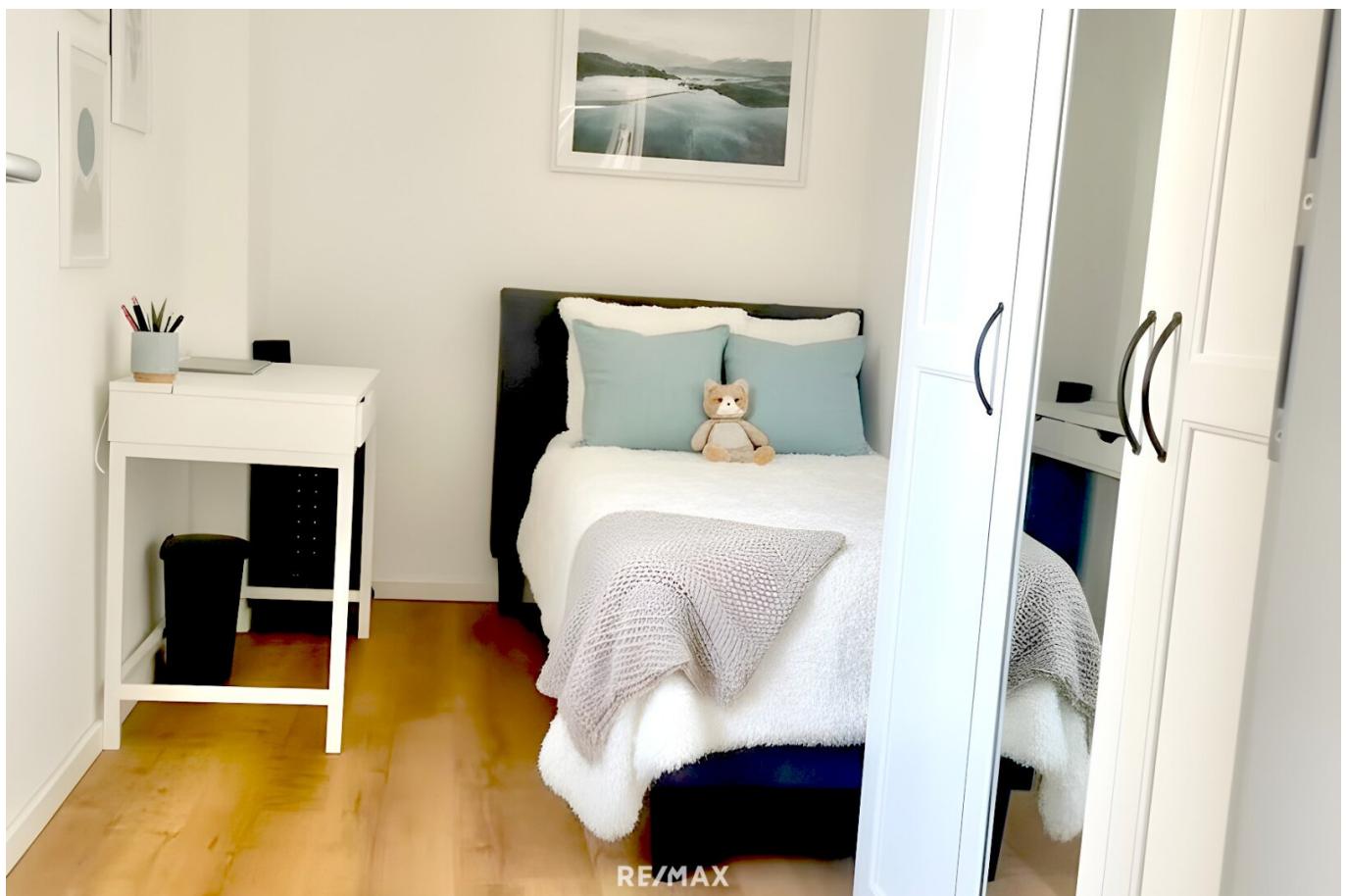
## Ihr Ansprechpartner

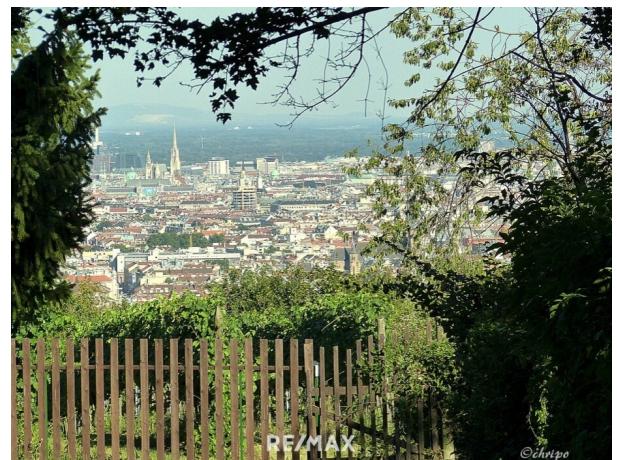
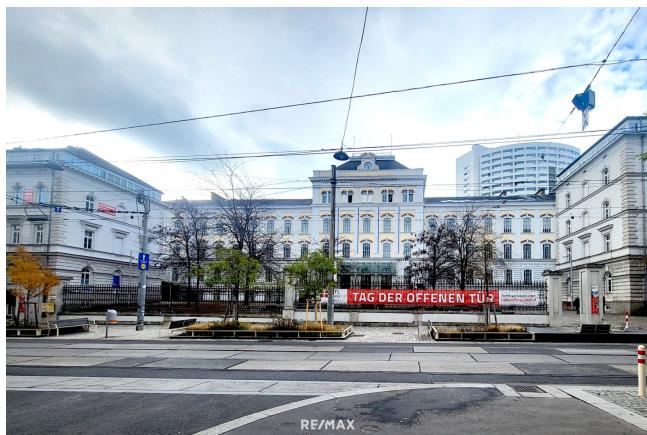


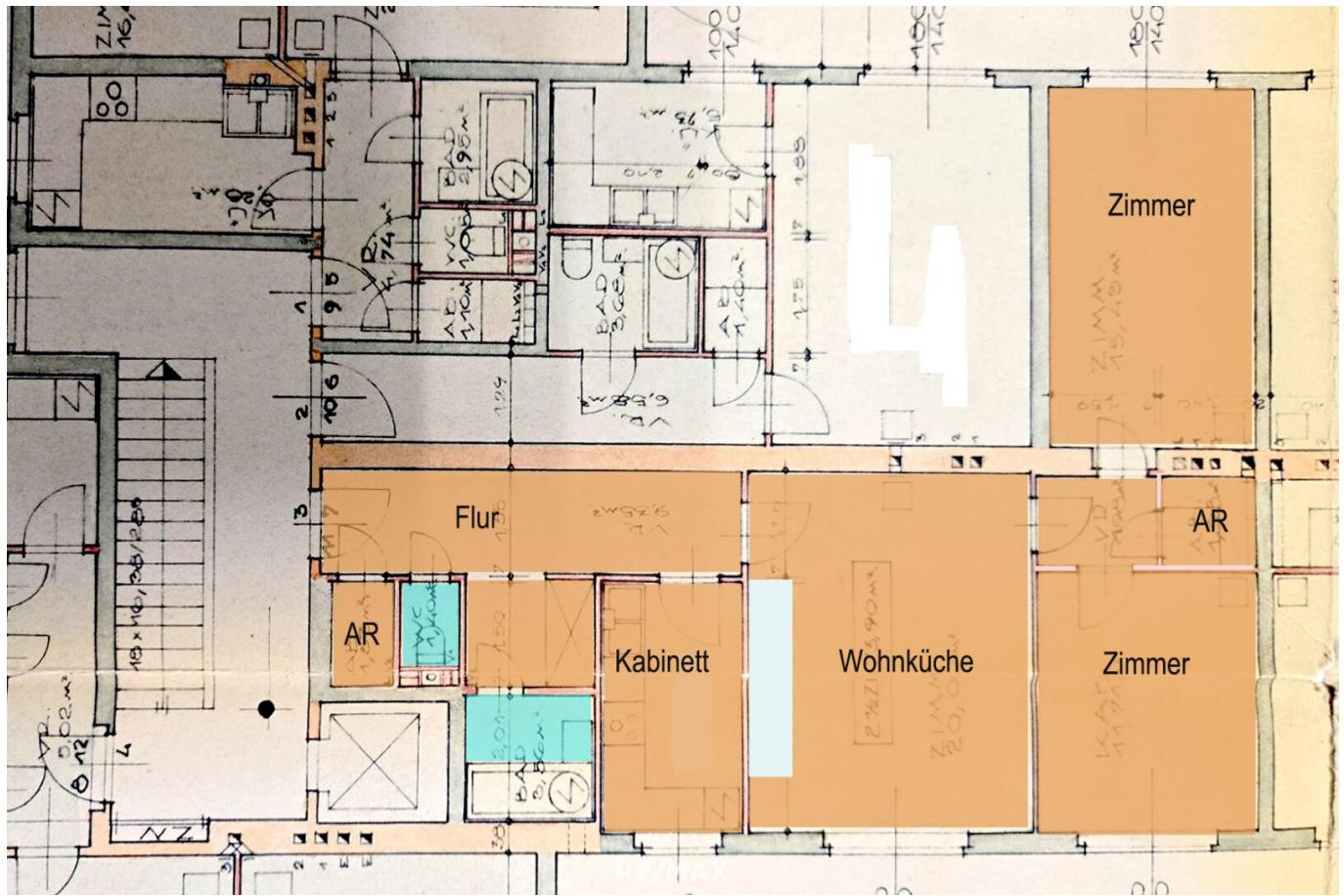
**Mag. Martin F. Kny**

Firma Mag. Martin F. Kny









# Objektbeschreibung

Direkt bei U3-Ottakring

Diese sanierte Wohnung befindet sich im Zentrum von Ottakring direkt neben der U3-Ottakring. Aufgrund der Lage im Haus ist die Wohnung hell mit freiem Ausblick auf die Umgebung. Supermärkte, Kindergärten, Schulen, Ärzte und andere Einrichtungen befinden sich direkt vor der Haustüre. Der beliebte Wilhelminenberg lädt zu Spaziergängen ein und mit den Öffis sind Sie in 20 Minuten am Stephansplatz.

Die Wohnung ist bis Juli 2026 befristet vermietet und die aktuelle Miete beträgt € 1.800,- Brutto.

## Raumprogramm:

- Vorraum mit Garderobe
- WC
- Badezimmer mit Wanne
- 2 Abstellräume
- Wohn/Essbereich mit Einbauküche
- 3 Schlafzimmer

## Lage:

Genießen Sie das urbane Leben in der Stadt mit einer perfekten Verkehrsanbindung

- Bus 45A, 48A
- Straßenbahn 46, 44

-U3 Ottakring

**Höhepunkte:**

- Platzsparender Grundriss
- Mieteinnahmen
- Tolle Verkehrsanbindung
- Nähe Wilhelminenberg

Sind Sie neugierig geworden?

Dann vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin unter **T. 0660-2061 480**

**Eckdaten:**

Wohnfläche: 74,89m<sup>2</sup>

Kellerabteil: 2,77m<sup>2</sup>

HBW: In bearbeitung

Maklerhonorar 3% plus 20% Ust

Wir bitten um Verständnis, dass auf Grund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdataen (Name, Adresse, Tel., Email) beantwortet werden können. Es wird darauf hingewiesen, dass die angeführten Daten auf Informationen des Eigentümers oder Dritter (z.B. Behörden) beruhen, sodass für die Richtigkeit keine Gewähr übernommen werden kann und wir als Doppelmabler tätig sind.

Der Vermittler ist als Doppelmabler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap