

**++1160++ Modernes Wohnen: 3-Zimmer-Erstbezug mit  
Balkon in ruhiger Lage - Luftwärmepumpe**



**Objektnummer: 63064**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien                      |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 71,04 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 2                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 47,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,82                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 488.000,00 €                   |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

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.

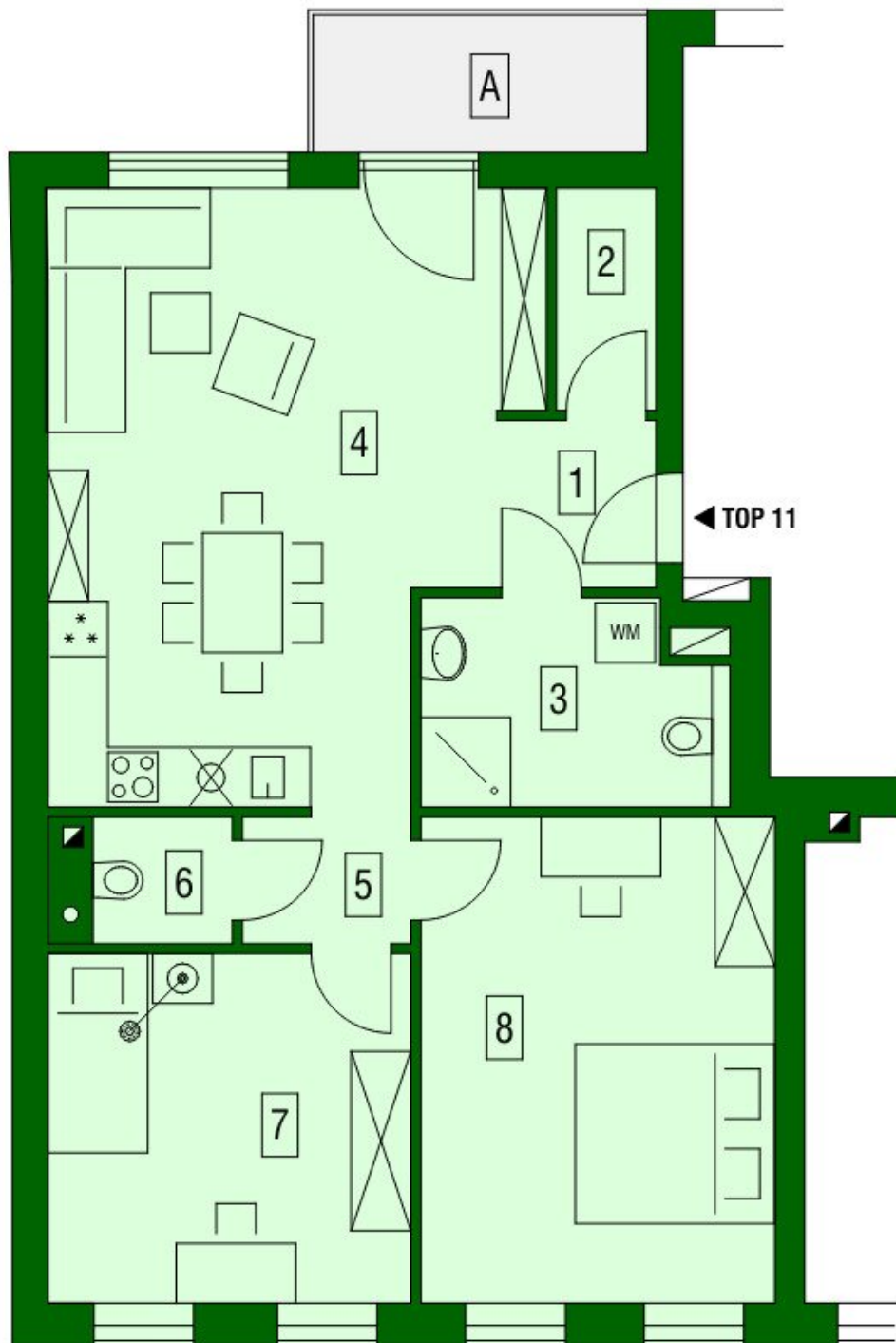




# ADONIA

*Immobilien*

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 m<sup>2</sup>
- **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 Liegenschaft befindet sich in der **Lienfeldergasse im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring**, einer beliebten Wohngegend, die für ihre Urbanität, Vielfalt und gute Anbindung geschätzt wird. Ottakring verbindet traditionelle Wiener Lebensqualität mit einem dynamischen, multikulturellen Flair und entwickelt sich zunehmend zu einem begehrten Wohnbezirk.

### **Verkehrsanbindung:**

Die Liegenschaft ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Straßenbahnlinien **2, 9 und 44** befinden sich in unmittelbarer Nähe und führen direkt ins Stadtzentrum. Die

**U3-Station Ottakring** sowie der gleichnamige **S-Bahn-Knoten** sind rasch erreichbar und bieten schnelle Verbindungen in die Innenstadt und ins Umland. Mehrere **Buslinien** (u. a. 46A, 46B) ergänzen die Anbindung. Mit dem Auto erreicht man über die Ottakringer Straße und die Hernalser Hauptstraße rasch das Stadtzentrum sowie die Stadtausfahrten.

### **Nahversorgung & Infrastruktur:**

Das tägliche Leben lässt sich hier bequem gestalten. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Banken und zahlreiche Geschäfte befinden sich in Gehweite. Der bekannte **Brunnenmarkt**, einer der größten und vielfältigsten Märkte Wiens, ist ebenfalls schnell erreichbar und bietet frische Lebensmittel, internationale Spezialitäten und ein lebendiges Marktflair.

### **Bildung & Betreuung:**

In der näheren Umgebung gibt es ein breites Angebot an Kindergärten, Volks- und Mittelschulen sowie Gymnasien. Auch höhere Bildungseinrichtungen und Universitäten sind dank der guten Anbindung an die U3 und den öffentlichen Verkehr leicht erreichbar.

### **Freizeit & Erholung:**

Ottakring bietet eine Vielzahl an Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. In der Nähe befinden sich mehrere Parks wie der **Kongresspark** oder der **Wilhelminenberg**, die zu Spaziergängen, Sport oder Entspannung im Grünen einladen. Kulturelle Einrichtungen, Lokale, Cafés und die Nähe zum **Brunnenviertel** sorgen für ein abwechslungsreiches urbanes Leben. Sportliebhaber finden zudem in Ottakring zahlreiche Vereine, Fitnessstudios und Freizeitangebote.

### **Zukunftsperspektive:**

Ottakring gilt als aufstrebender Bezirk mit hoher Lebensqualität. Dank der guten Verkehrsanbindung, der urbanen Vielfalt und der Nähe zu Erholungsgebieten ist die Lage sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger attraktiv. Zahlreiche Sanierungen und Neubauprojekte in der Umgebung steigern die Attraktivität und das Entwicklungspotenzial der Lage zusätzlich.

### **Kosten & Beiträge:**

**Kaufpreis:** € 489.000,- (lastenfrei)

### **Einmaliger Lifterrichtungsbeitrag:**

2. Stock: € 4.000,-

2. Stock: € 6.000,-

- 3.–5. Stock: € 8.000,-

**Monatliche Kosten ab 2026:**

- **Betriebskosten (BK):** € 2,80/m<sup>2</sup>
- **Liftbetriebskosten:** € 0,70/m<sup>2</sup>
- **Reparaturrücklage:** € 0,40/m<sup>2</sup>
- **Lift Rücklage:** € 0,10/m<sup>2</sup>
- **Heizkosten:** € 1,50/m<sup>2</sup>
- **HV Service:** € 1,70

**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](https://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