Stadtwohnung mit Komfortfaktor – rechtlicher Neubau in Ottakring



Objektnummer: 6891/340

Eine Immobilie von ullrich-immo GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lienfeldergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1981
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 69,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,58
Kaufpreis:	225.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Michael Ullrich

ullrich-immo GmbH
Kirchenstraße 4
2070 Retz

T 06644609100

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















Objektbeschreibung

Eigentumswohnung in 1160 Wien mit ca. 43 m² Fläche, 1 Zimmer, Lift, Lage in der 1. Etage

In der Lienfeldergasse im 16. Wiener Gemeindebezirk gelangt diese attraktive Eigentumswohnung zum Verkauf. Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage, ist bequem mit dem vorhandenen Lift erreichbar und verfügt über eine Fläche von ca. 43 m².

Die Wohnungsgröße bietet ideale Voraussetzungen für modernes, urbanes Wohnen und eignet sich insbesondere für Singles, Pendler oder Personen, die eine gut gelegene Stadtwohnung in Wien suchen. Durch die Verbindung aus städtischer Infrastruktur und den westlich gelegenen Grün- und Erholungsräumen bietet die Lage eine angenehme Kombination aus Alltag, Freizeit und Naherholung.

Die Lienfeldergasse befindet sich in einem gut erschlossenen Teil Ottakrings. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, öffentliche Verkehrsmittel sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich im näheren Umfeld. Gleichzeitig sind beliebte Grün- und Freizeitbereiche wie der Kongreßpark und der Wilhelminenberg gut erreichbar.

Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 43 m²
- Zimmer: 1
- Baujahr: 1981
- Neubau
- Heizung: Fernwärme mittels Heizkörper

- Lift vorhanden
- Gemeinschaftlicher Garten- bzw. Parkbereich im Innenhof

Raumaufteilung

- Vorraum
- Badezimmer inkl. WC
- Wohnzimmer/Schlafzimmer
- Küche

Lage & Anbindung

Die Wohnung befindet sich in der **Lienfeldergasse im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring** und damit in einer gut erschlossenen urbanen Wohnlage. Die nahe gelegene Wilhelminenstraße sowie die umliegenden Straßenzüge bieten zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetriebe und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf.

Besonders attraktiv ist die Verbindung von Stadt und Naherholung: Während das direkte Umfeld von einer gewachsenen städtischen Infrastruktur geprägt ist, befinden sich mit dem Kongreßpark und den Grünbereichen rund um den Wilhelminenberg attraktive Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten in der Umgebung.

Infrastruktur

Nahversorgung

Das Wohnumfeld bietet eine sehr gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und weitere Geschäfte sowie Dienstleistungsbetriebe befinden sich in den umliegenden Straßenzügen. Auch medizinische Einrichtungen sind im näheren Umfeld

vorhanden.

Bildung

Ottakring verfügt über ein vielfältiges Angebot an Kindergärten, Schulen und weiteren Bildungseinrichtungen. Auch im Umfeld der Lienfeldergasse befinden sich Kinderbetreuungs- und Schulstandorte, wodurch die Lage über eine gut ausgebaute Bildungsinfrastruktur verfügt.

Verkehrsanbindung

Die Lage ist gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingebunden. Die **Straßenbahnlinie 2** ist im Bereich Römergasse erreichbar, die **Buslinie 10A** verkehrt unter anderem über die Albrechtskreithgasse.

Zusätzlich bieten der **Bahnhof Hernals mit der S45** sowie der **Bahnhof Ottakring mit U3 und S45** weitere Verbindungen in unterschiedliche Teile Wiens. Die U3 ermöglicht eine direkte Verbindung unter anderem über den Westbahnhof und das Volkstheater bis in die Wiener Innenstadt.

Gastronomie und Freizeit

Die Umgebung bietet ein vielfältiges Angebot an Restaurants, Cafés und traditionellen Wiener Lokalen. Auch die traditionsreiche **Ottakringer Brauerei**, eines der bekanntesten Wahrzeichen des Bezirks und zugleich beliebte Veranstaltungs- und Eventlocation, unterstreicht den besonderen Charakter Ottakrings.

Für Freizeit und Erholung bieten sich der **Kongreßpark**, das angrenzende **Kongreßbad** sowie die **Sport & Fun Halle Ottakring** an. Kulturelle Akzente setzen unter anderem die **Tschauner Bühne** und die **Kuffner Sternwarte**. Richtung Westen laden zudem der **Wilhelminenberg** und seine Grünbereiche zu Spaziergängen und Erholung ein.

Preise & Details

Kaufpreis: EUR 225.000,00

Provision: 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt.

Kontaktieren Sie uns gerne für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!