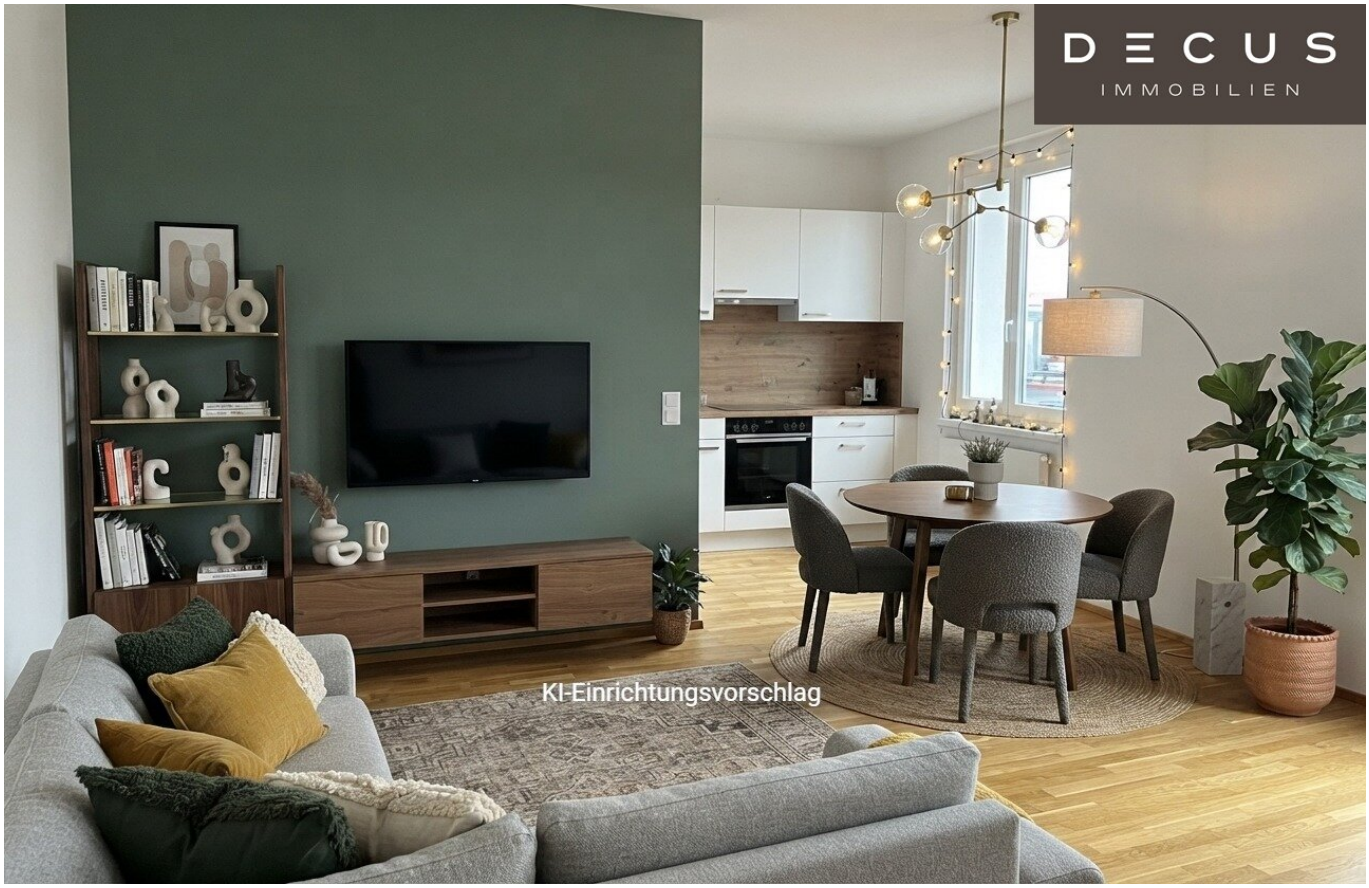
2-Zimmer Apartment | saniert | hell



Objektnummer: 1170231

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lienfeldgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1953
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,59 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	84,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,73
Kaufpreis:	245.000,00 €
Betriebskosten:	140,95 €
USt.:	14,10 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

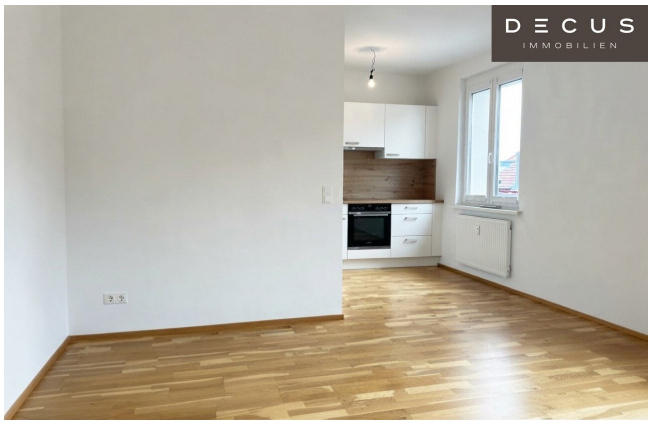


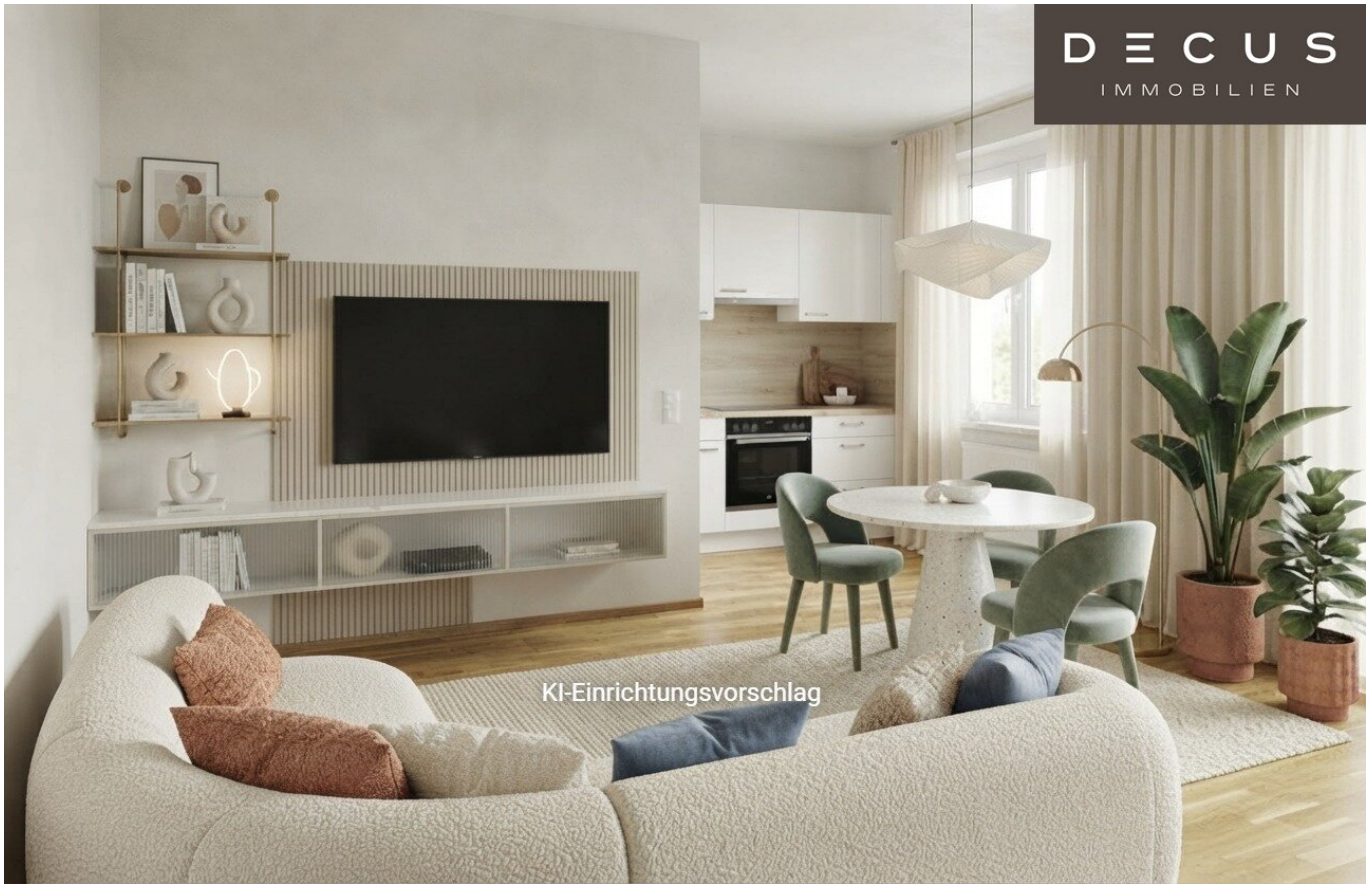
Mag. Susanne Funcke

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

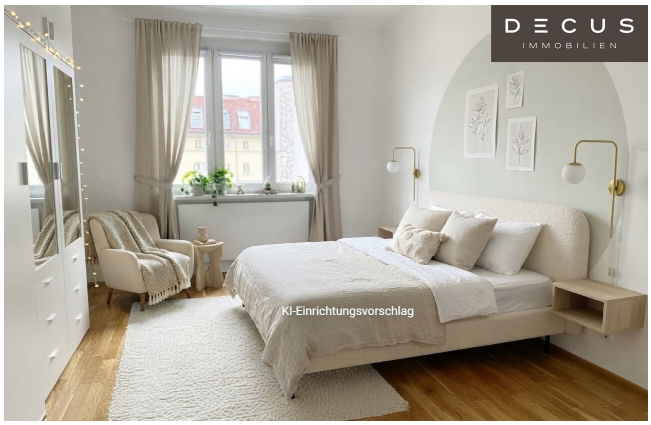


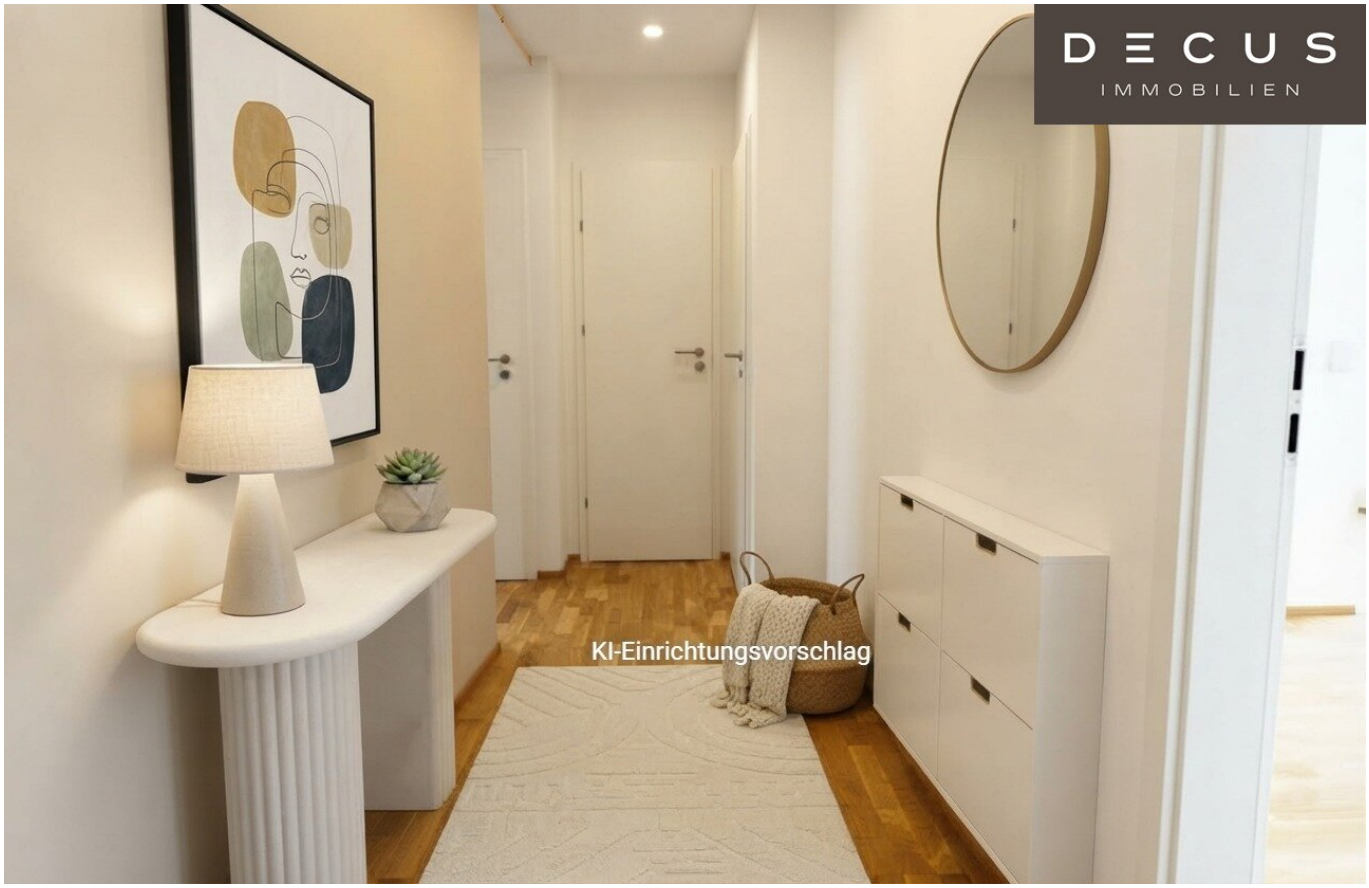




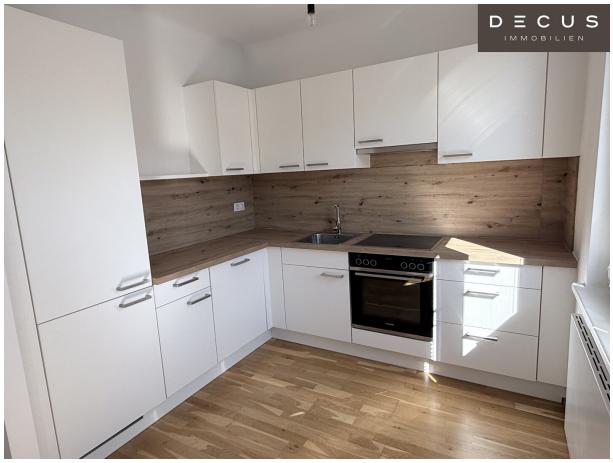

DECUS
IMMOBILIEN
KI-Einrichtungsvorschlag


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
KI-Einrichtungsvorschlag


DECUS
IMMOBILIEN
KI-Einrichtungsvorschlag


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN









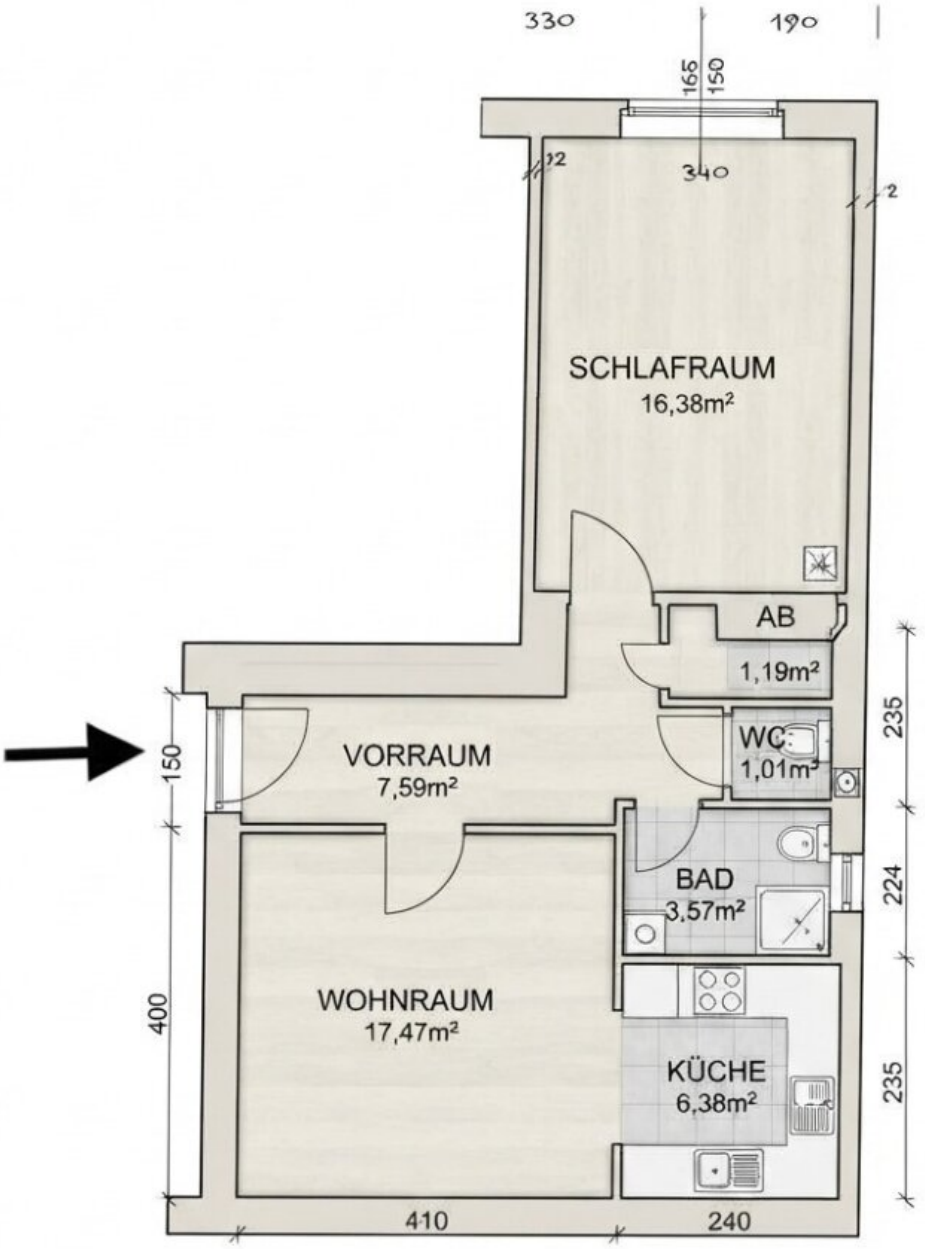





DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Modern Living in Ottakring

Hell, modern und angenehm unkompliziert: Diese gepflegte 2-Zimmer-Eigentumswohnung verbindet eine großzügige Wohnküche mit einem ruhig gelegenen Schlafzimmer und einer zeitgemäßen Ausstattung – ideal für moderne Singles oder Paare, die ein charmantes Zuhause mit urbanem Lebensgefühl suchen.

Die Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoß eines gepflegten Wohnhauses aus den 1950er-Jahren und wurde **2019 umfassend saniert**. Sie präsentiert sich heute in einem modernen, harmonischen Erscheinungsbild. Neue Fenster, neue Türen, neue Küche, neues Bad, WC separat.

Herzstück der Wohnung ist die **großzügige, offen gestaltete Wohnküche**. Die vollständig ausgestattete Küche fügt sich stimmig in den Wohnbereich ein und schafft einen kommunikativen Mittelpunkt mit viel Raum zum Kochen, Essen und Entspannen.

Das separat gelegene Schlafzimmer bietet angenehme Rückzugsmöglichkeiten und verfügt über einen hochwertigen geräumigen weißen Kasten mit Spiegel und mit viel Stauraum. Ein praktischer Abstellraum, das Badezimmer, ein separates WC sowie der Vorraum ergänzen die durchdachte Raumaufteilung.

Ruhe: Das Schlafzimmer ist zum Garten ausgerichtet und dadurch für eine Wohnung in einem belebten Wiener Bezirk ausgesprochen ruhig. Durch die Lage im höheren Stockwerk ist außerdem der Straßenlärm auf der Küchen-/Wohnzimmerseite deutlich geringer.

Raumklima: Durch die **Ausrichtung der Wohnung auf zwei Seiten** lässt sich außerdem sehr effektiv querlüften. Außenliegende Rollläden könnten jedenfalls montiert werden.

Über der Wohnung liegt ein Wäscheraum und ungenutzer Dachboden. Daher ist die Wohnung von oben her isoliert und ruhig. In dem ausgebauten Dachbodenraumt gibt es ein Waschbecken und ausreichend Platz, um Wäsche aufzuhängen. Gerade weil die Wohnung über keinen privaten Außenbereich verfügt, ist das sehr praktisch, da man keinen Wäscheständer in der Wohnung aufstellen muss.

Außenbereich: Die Benützung des **Gemeinschafts-Garten im Erdgeschoß** ergänzt die schöne Wohnung, sogar mit Feigenbäumen.

Das Wohnhaus verfügt über **keinen Lift**. Sportliche Personen finden hier ihre tägliche Fitnessstrecke.

Der **Keller befindet sich im Erdgeschoss** und bietet ausreichend Stauraum. Da er nur wenige Schritte vom Hauseingang entfernt ist, ist er besonders praktisch für Fahrräder. Es handelt sich nicht um einen dieser klassischen tief gelegenen Kellerräume, wie man sie in vielen Wiener Häusern findet.

Ausstattung

Hochwertiger **Eichenparkettboden** verleiht den Wohnräumen eine warme, natürliche Atmosphäre. In Bad und WC sorgen zeitlose Fliesen für ein klares und modernes Erscheinungsbild.

Das Badezimmer ist mit Dusche, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Die Küche ist mit modernen hochwertigen Siemens Elektrogeräten ausgestattet. Backrohr, Geschirrspüler, Kühlschrank.

Für Wärme sorgen Infrarot-Hybrid-Heizkörper; die Warmwasserbereitung erfolgt über einen Warmwasserspeicher.

Innenliegender Sonnenschutz ergänzt die Ausstattung.

Hinweis für Anleger: Die Wohnung unterliegt den mietrechtlichen Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG); die Vereinbarung eines freien Mietzinses ist daher nicht möglich.

Lage & Umgebung

Urbanes Ottakring – zwischen gewachsenem Grätzl, Wiener Lebensgefühl und grünen Rückzugsorten

Die Lienfeldergasse 63a liegt in einem lebendigen und zugleich angenehm wohnlichen Teil des 16. Bezirks. Hier zeigt sich Ottakring von einer besonders vielseitigen Seite: traditionelle Wiener Gasthäuser treffen auf junge Lokale, eine ausgezeichnete Nahversorgung auf kurze Wege ins Grüne und eine gewachsene Nachbarschaft auf die zunehmend urbane Dynamik des Bezirks.

Für den täglichen Bedarf ist die Lage ausgesprochen komfortabel. Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Ärzte und zahlreiche Geschäfte befinden sich im unmittelbaren Umfeld und sind großteils bequem zu Fuß erreichbar. Auch Familien profitieren von kurzen Wegen: Kindergärten sowie mehrere Schulen liegen in der näheren Umgebung. Das Kongressbad im Sommer sicher ein highlight.

Sehr gute öffentliche Anbindung

Die öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine unkomplizierte Verbindung sowohl in die Wiener Innenstadt als auch in andere Stadtteile. Straßenbahn- und Buslinien befinden sich in kurzer Gehdistanz; die U3- und S-Bahn-Station Ottakring ergänzt das Angebot und schafft eine direkte Verbindung Richtung Zentrum.

S-Bahn-Station Hernals nur etwa sieben Minuten entfernt.

Außerdem ist die **Straßenbahnlinie 2 nur etwa zwei Minuten entfernt**. Das ist eine großartige Linie, mit der man praktisch überall in Wien hinkommt.

Die in Bau befindliche U5 wird in Zukunft das Angebot ergänzen.

Damit lässt sich der Alltag hier hervorragend auch ohne Auto organisieren.

Genuss, Cafés & Wiener Grätzlkultur

Auch kulinarisch hat die Umgebung viel zu bieten. Traditionelle Wiener Küche findet man beispielsweise in der nahe gelegenen Gastwirtschaft Wolfsberger oder in Gelbmanns Gaststube. Gleichzeitig entwickelt sich Ottakring seit Jahren zu einem spannenden Bezirk für neue Cafés, kleine Restaurants und internationale Küche.

Ein besonderer Anziehungspunkt des Bezirks ist das Viertel rund um Brunnenmarkt und Yppenplatz. Mit rund 170 Marktständen zählt der Brunnenmarkt zu den größten und lebendigsten Straßenmärkten Wiens. Rund um den Yppenplatz hat sich eine vielfältige Gastronomie- und Lokalszene etabliert – vom entspannten Frühstück über mediterrane und internationale Küche bis zum abendlichen Glas Wein.

Freizeit, Kultur & Natur

Die Lage verbindet urbanes Leben mit einem weiteren großen Vorzug Ottakrings: Richtung Westen wird der Bezirk zunehmend grün. Der Wilhelminenberg und die angrenzenden Wienerwaldgebiete bieten Spazierwege, Laufstrecken und Naherholung mit herrlichen Ausblicken über Wien.

Gleichzeitig prägen Märkte, kleinere Kulturinitiativen und die kreative Szene rund um Brunnenmarkt und Yppenplatz das kulturelle Leben des Bezirks. So entsteht eine reizvolle Mischung aus klassischem Wiener Grätzl und zeitgemäßem urbanem Lebensstil.

Eine Lage mit vielen Facetten

Die Lienfeldergasse verbindet kurze Wege, eine sehr gute Infrastruktur und öffentliche Erreichbarkeit mit der besonderen Atmosphäre Ottakrings. Einkaufsmöglichkeiten, Bildungseinrichtungen und Gastronomie liegen nahe, während Wilhelminenberg und Wienerwald den grünen Gegenpol zum Stadtleben bilden.

Eine Lage für Menschen, die Wien nicht nur zentral erreichen, sondern auch das Leben im eigenen Grätzl genießen möchten.

Zusammenfassung

Eine **gepflegte, modernisierte 2-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Wohnküche und durchdachter Raumaufteilung** – ein attraktives Zuhause für aktive Singles oder Paare, die modernes Wohnen in einem gewachsenen Wiener Grätzl schätzen.

Wir weisen darauf hin, dass einzelne Abbildungen mithilfe von KI virtuell möbliert wurden. Diese Darstellungen dienen ausschließlich dazu, Raumwirkung und mögliche Einrichtungskonzepte zu veranschaulichen.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf

hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW-, Keller- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.750m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap