

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Sabine Kolb

📞 +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 16. 05. 2024

13 ALTBAU UND 2 DACHGESCHOSS - WOHNUNGEN



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45809
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 16., Ottakring
Ort:	Wien 16., Ottakring
Lage:	Lienfeldergasse/Seeböckgasse
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 339.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	55,00 m ²
Nutzfläche ca.:	62,00 m ²
Balkon Fl. ca.:	7,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	Sommer 2024
Baujahr:	1900/2023
Zimmer:	3

Altbauhaus wird soeben von Grund auf saniert und Geschosse 3 - 5 werden neu errichtet

Wohnungsgrößen von 32 bis 75 m², 2 bis 3 Zimmer
Alle Wohnungen mit Freiflächen, Ausrichtung Ost/West

Lift vom Keller bis ins DG
Fahrradabstellraum im Keller, Müllraum im EG
Heizraum im Keller für zentrale Luft-Wärmepumpe

Ausstattung der Wohnungen:
Fußbodenheizung, Parkett Eiche
Stahlsicherheitseingangstüre mit mehrfach Verriegelung
Klimaanlage vorbereitet
EG bis OG 2
Innentüren Modell Alt-Wien mit Kassetten in weiß
3-fach Isolierglasfenster in Kunststoff ohne Beschattung
HWB 47, fGee 0,82
OG 3 bis 5/DG
Innentüren glatt weiß zargenbündig
3-fach Isolierglasfenster in Aluminium mit Außenraffstore

Anzahl Terrassen:	1
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Neubau	
Heizung:	Luftwärmepumpe
Heizwärmebedarf:	47 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,82
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓

Dachflächenfenster Fa. Fakro ohne Beschattung/Nachrüstung möglich
HWB 35, fGee 0,56

Geplante Fertigstellung Sommer 2024. Daher handelt es sich bei den Fotos um bereits fertiggestellte Wohnungen des selben Bauträgers.

Gerne übermittle ich Ihnen umfangreiche Unterlagen wie zb Pläne, Bau- und Lagebeschreibung, Aufstellung der Wohnungen, Verfügbarkeit

Kaufpreise von 199.000, - bis 499.000, - Euro

Lift Baukostenanteil pro Wohnung:
1.OG: 4.000, -, 2.OG: 6.000, -, 3.-5.OG: 8.000, -

geschätzte monatliche Kosten:
Betriebskosten ca. 2,53 pro m² brutto
Lift-Betriebskosten ca. 0,44 pro m² brutto, EG ausgenommen
Reparaturfond: ca. 0,40 + Lift 0,10 pro m²

Lage:
Lienfeldergasse auf Höhe Seeböckgasse, Geschäfte des täglichen Bedarfs in Gehdistanz

Verkehrsanbindung:
Bahnhof Ottakring mit U 3, S 45 und
Straßenbahn 43 in 800m, Bus 10 A in 450m
Straßenbahn 2 in 150m, Straßenbahn 44 in 600m

Habe ich Sie von diesem großartigen Projekt überzeugt?
Gerne übermittle ich Ihnen Exposé,
Bau/Ausstattungsbeschreibung und ausführliche Lagebeschreibung und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.
Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie möchten Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?
Ich mache das sehr gerne professionell und mit viel Begeisterung für Sie!

Kolb Sabine 00436764808181 kolb@immovos.at

Haben Sie Ihre Finanzierungsmöglichkeiten bereits geklärt? Gerne empfehle ich Ihnen einen unabhängigen Finanzberater. Er nimmt Ihnen den Stress der Finanzierungssuche ab und findet den besten und günstigsten Kredit für Sie und Ihre Immobilie.

