

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: 14. 10. 2024

BALKON - ERSTBEZUG - HOFRUHELAGE



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46046
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 16., Ottakring
Ort:	Wien 16., Ottakring
Lage:	Lienfeldergasse/Seeböckgasse
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 499.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	74,00 m ²
Nutzfläche ca.:	79,00 m ²
Balkon Fl. ca.:	5,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	sofort
Baujahr:	2024
Zimmer:	3

Altbauhaus wurde 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 Süd/Ost

beschrieben wird hier Top 10 im 3. OG:
rd 74 m² plus 5 m² Balkon südöstlich Innenhof
Wohnküche, 2 Zimmer, Abstellraum, Bad, Toilette
KP: 499.000,-

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

Ausstattung aller Wohnungen:
Fußbodenheizung, Parkett Eiche
Stahlsicherheitseingangstüre mit mehrfach Verriegelung
TV, Internet, Rauchmelder
Waschmaschinenanschluss
2 Toiletten

Stockwerk:	3. LIFTSTOCK
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:

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

EG bis OG 2
Fischgrätparkett
Innentüren Modell Alt-Wien mit Kassetten in weiß
3-fach Isolierglasfenster in Kunststoff
OG 3 bis 5/DG
Parkett geölte Langdielen
Klimaanlage vorbereitet
Innentüren glatt weiß zargenbündig
3-fach Isolierglasfenster in Aluminium mit
Außenraffstore

Die Wohnungen sind bereits bezugsfertig

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

Kaufpreise von 329.000,- bis 519.000,- Euro

Lift Baukostenanteil pro Wohnung:

1.OG: 4.000,-, 2.OG: 6.000,-, 3.-5.OG: 8.000,-

geschätzte monatliche Kosten:

Betriebskosten ca. 2,90 pro m² brutto

Reparaturfond: ca. 0,50 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.

