

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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



**Sabine Kolb**

☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 16. 05. 2025

## BALKON - ERSTBEZUG - RUHELAGE - GASFREI



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	46265
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 16., Ottakring
<b>Ort:</b>	Wien 16., Ottakring
<b>Lage:</b>	Lienfeldergasse/Seeb öckgasse
<b>Verkehrsanbindung:</b>	siehe Inseratstext

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 488.890,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	77,00 m <sup>2</sup>
<b>Balkon Fl. ca.:</b>	5,00 m <sup>2</sup>

### DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	sofort
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zimmer:</b>	3

Altbauhaus wurde soeben von Grund auf saniert und  
Geschosse 3 – 5 neu errichtet  
entstanden sind 15 neue Wohnungen

beschrieben wird hier Top 11 im 3. OG:  
letzte verfügbare Wohnung  
rd 72 m<sup>2</sup> plus 5 m<sup>2</sup> Balkon nordöstlich Innenhof,  
Wohnküche, 2 Zimmer, Abstellraum, Bad, Toilette

eine Videobegehung finden Sie auf unserer Homepage  
unter der Objekt Nummer 46265

in der Vermietung freier Mietzins lukrierbar.

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

Ausstattung:

Fußbodenheizung über zentrale Wärmepumpe, Parkett  
Eiche geölte Langdiele, Stahlsicherheitseingangstüre mit

<b>Stockwerk:</b>	3. LIFTSTOCK
<b>Anzahl Balkone:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Luftwärmepumpe
<b>Heizwärmebedarf:</b>	35 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	0,65
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

mehrfach Verriegelung, TV, Internet, Rauchmelder, Waschmaschinenanschluss, 2 Toiletten, walk-in-Dusche, Innentüren glatt weiß zargenbündig, 3-fach Isolierglasfenster in Aluminium mit Aussenbeschattung

Die Wohnung ist bereits bezugsfertig

Gerne übermittle ich Ihnen umfangreiche Unterlagen wie zb Fotodokumentation, Pläne, Bau- und Lagebeschreibung

Kaufpreis 488.890,- plus Lift Baukostenanteil 8.000,-

monatliche Kosten derzeit rd.:

Betriebskosten 220,-

Beitrag zur Reparaturrücklage 35,-

Heizung 70,-

gesamt 325,- plus Strom-, Kalt- und Warmwasserkosten

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.



