

## "U3 Station Ottakring!"



Wohn- Esszimmer

**Objektnummer: 1626\_27117**

**Eine Immobilie von RE/MAX Donau-City Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1974
<b>Wohnfläche:</b>	69,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 100,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,67
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Rudolf Ley

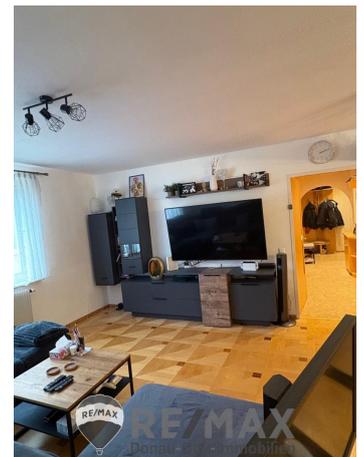
RE/MAX Mödling  
Triesterstraße 32  
2334 Vösendorf

H +43 664 242 11 52  
F +43 1 699 11 12 - 13

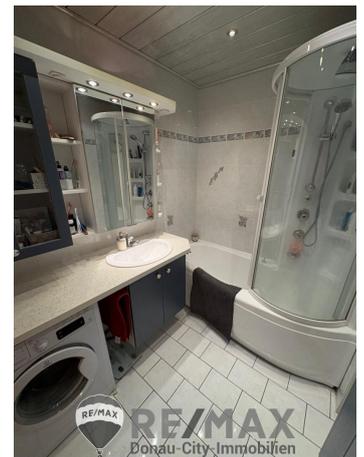
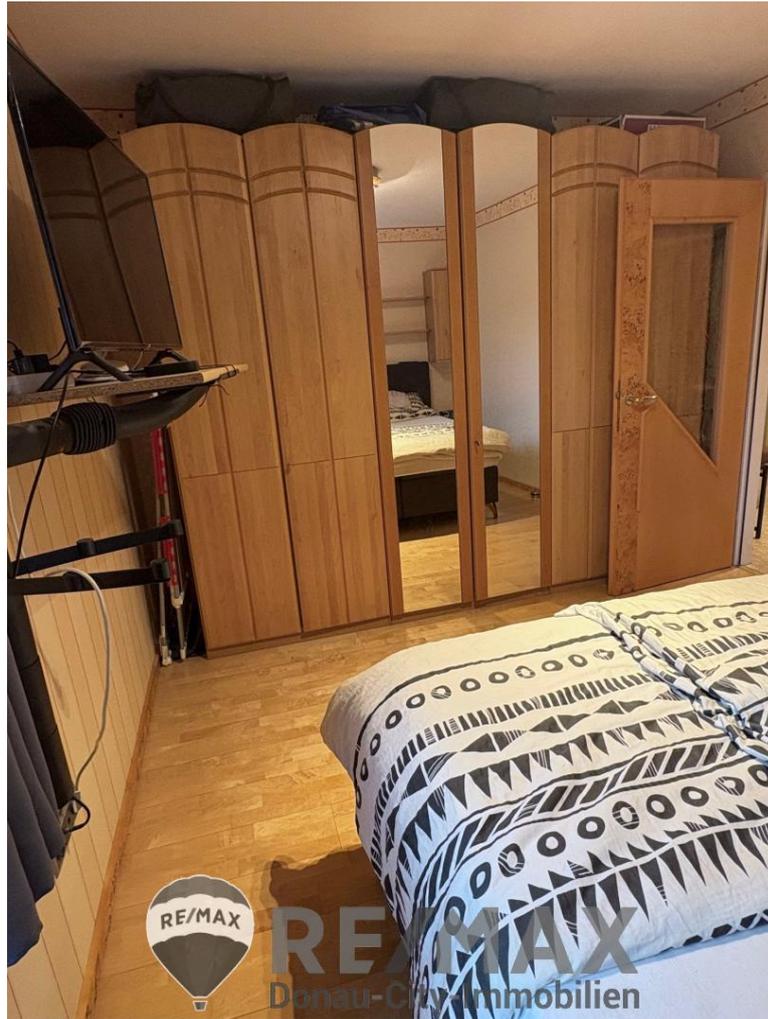
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

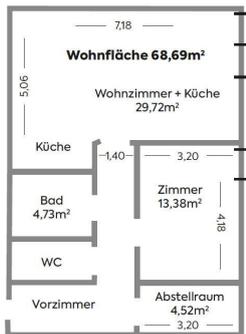
Verfügung.












**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien

**RE/MAX** Gebrauchtimmobilen  
**3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ**



RE/MAX  
 Premiumschutz  
 in den ersten  
 3 Monaten  
 PRÄMIENFREI\*

Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs- und Klimaanlage



**RE/MAX**  
 Donau-City-Immobilien


 GENERALI

# RE/MAX Gebrauchtimmobilien 3 Monate NACH-KAUF-SCHUTZ



Haushaltsgeräteversicherung inklusive Heizungs-  
und Klimaanlage



\*zu Ihrer

Haushalts-/Eigenheimversicherung

**RE/MAX**  
Donau-City Immobilien

**GENERALI**

## Objektbeschreibung

### Attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit großzügigem Wohnbereich und Top-Infrastruktur!

In ruhiger, dennoch zentraler Lage des 16. Bezirks – in der Lienfeldergasse – erwartet Sie diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit Lift. Die Wohnung überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, einen großzügigen Wohnbereich und die unmittelbare Nähe zur U-Bahn sowie zu zahlreichen Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

#### Raumaufteilung:

Vorzimmer, zentraler Eingangsbereich mit Zugang zu allen Räumen  
Abstellraum ca. 4,5m<sup>2</sup> – praktische Lagerfläche für Haushaltsutensilien  
Badezimmer – gepflegt, mit Duschwanne  
WC – separat vom Badezimmer  
Schlafzimmer – ruhige Lage, ideal für erholsamen Schlaf  
Wohnzimmer mit integrierter Küche, ca. 30 m<sup>2</sup> offener Wohn-Essbereich

#### Ausstattung & Zustand:

Die Wohnung sowie das Gebäude befinden sich in einem guten Gesamtzustand. Der großzügige Wohnraum mit integrierter Küche bildet das Herzstück der Wohnung und bietet viel Platz für individuelle Gestaltung. Ein Lift im Haus sorgt für barrierearmen Zugang zur Wohnung im 2. Obergeschoß.

#### Lage & Infrastruktur:

U3 Station Ottakring ca. 500 Meter entfernt, Kindergarten – ca. 230 Meter, Volksschule – ca. 460 Meter, Supermarkt – ca. 150 Meter

**Preis € 239.000,-**

Betriebskosten: 117,-

Instandhaltungsrücklage: € 64,-

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebed  
edarf: 100.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse HeizwD  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 1.67  
ntenergieeffi  
zienz:

Klasse C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: