

**[15] IMPOSANTER GRUNDRISS, GROSZER WOHNRAUM (KÜCHE INKLUSIVE), TERRASSE - KÄUFERPROVISION 0%**  
**welcome to my home vienna - Nähe Johann-Nepomuk-Berger-Platz,  
Ottakringer Brauerei**

Als eine von 5 Wohnungen begeistert diese gut designte Drei-Zimmer-Wohnung mit ihrem einladenden Wohnraum. Sie befindet sich im weithin sichtbaren Dachgeschoss (OG4) des revitalisierten Mehrfamilienhauses.

Die Schlafräume von Top 15 sind direkt vom zentralen Wohnraum zu erreichen. Der überschaubare Grundriss ist charmant in seiner Gesamtheit. Die schicke wie dadellose Ausstattung bestätigt den ersten Eindruck (die KÜCHE ist komplett ausgestattet und im Kaufpreis bereits INKLUDIERT)

Sie möchten mehr über diese Wohnung und das Wohnprojekt erfahren?  
WELCOME TO MY HOME VIENNA freut sich, Sie zu begrüßen . . .

**weitere Informationen**

Sie möchten mehr über PROJEKT Neulerchenfelderstraße 88, 1130 Wien » erfahren?

Schon beim Gesamtprojekt wurde im besonderen Maße auf Nachhaltigkeit wertgelegt. Neben der Qualität der Sanierung stand der höchst zeitgemäße Stil im Vordergrund.

Sehen Sie Verfügbarkeit, Flächen, Kaufpreise . . .  
Am liebsten gleich persönlich? » 0664 857 757 1

**WOHNPROJEKTE**

Willkommen bei den WOHNPROJEKTEN! »

**Ausstattung bis Zustand**

Hübsche Architektur, hochwertige Ausstattung. Die großzügigen Fensterfronten sind mit 3-fach Niedrigenergie- Wärme- und Schallschutzglas versehen und sind mittels außenliegendem Sonnenschutz / Raffstore oder Rollo über Fernbedienung steuerbar. Ebenfalls mittels Fernsteuerung betrieben, werden die Niedrigenergie-Dachflächenfenster von Velux. Sie sind mit einem Regensensor versehen.

Die vollautomatische Klimaanlage mit Splitgerät (Außen- und Innengeräte) sorgt ganzjährig für angenehmes Raumklima. Bereits im Kaufpreis inkludiert ist die moderne EINBAUKÜCHE, versehen mit Siemens Markengeräten.

Die Badezimmer sind mit hochwertigen Fliesen, Waschtisch mit kombiniertem Unterbau und Zusatzheizung ausgestattet. Der großzügige Duschbereich mit Regendusche und komfortablem Thermostatmischer machen den Aufenthalt im Badezimmer zum wohltuendem Erlebnis. Die beschichteten Klarglas-Duschtrennwände garantieren die einfache Reinigung.hohem Niveau. Mit hochwertiger Grundausstattung, hohen Räumen und nur wenigen Dachschrägen. Die Ausstattung kann, gleich wie die die Planung, nach Käuferwunsch beeinflusst werden (soweit es der Baufortschritt gestattet).

**Der Energieausweis**

Heizwärmeverbrauch in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 39.08, Klasse (Werte von A++ bis G): B

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Neulerchenfelder Straße 88, 4.Stock/DG. Genau im Dreieck Neulerchenfelder Straße und Ottakringer Straße. Die beiden Straßen münden spitz im Johann-Nepomuk-Berger-Platz unweit der Traditionsbrauerei und letzthin bekannten Event-Location - Ottakringer Brauerei.

Die Straßenbahn Linie 2 ist die gemütliche Hauptverbindung, von der Innenstadt zur Endstelle der U3 und Anschlussstelle der Vorortelinie S45 (Station Ottakring)

Der Einkauf ist leicht zu bewerkstelligen. So gibt es genügend Möglichkeiten für den täglichen Einkauf, der Brunnenmarkt und der Yppenplatz bietet jederzeit spezielles Einkaufsvergnügen, gesund, günstig und multikulturell. Verbinden Sie den Einkauf dort mit einem Besuch in einem der dortigen Restaurants.

**Ansprechpartner:**  
**Marieluise Engelmann**  
**Tel: 0664 857 757 1**  
**Mail: FELIX@felix.immobiliien**

<b>ObjektNr:</b>	21 4299
<b>Ort:</b>	1160 Wien
<b>Nähe:</b>	Johann-Nepomuk-Berger-Platz

<b>Wohnfläche:</b>	69,34m <sup>2</sup>
<b>Terrasse:</b>	12m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>zentral begehbar:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WCs:</b>	2
<b>Keller:</b>	3

<b>Kaufpreis:</b>	EUR 371.000
<b>Betriebskosten:</b>	EUR 122
<b>Reparaturrücklage:</b>	EUR 36
<b>Vermittlungshonorar:</b>	provisionsfrei für Käufer

<b>verfügbar:</b>	sofort
-------------------	--------

<b>Zustand Objekt:</b>	Topzustand
<b>Erstbezug:</b>	ja
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand Haus:</b>	Topzustand
<b>Geschoßanzahl:</b>	EG + 5 (inkl. 2DG)
<b>Himmelsrichtung:</b>	Süd, Nord

<b>HWB-Wert:</b>	39.08kWh/m <sup>2</sup> a
<b>HWB-Klasse:</b>	B

<b>Lage:</b>	gute Stadtlage
<b>Verkehrsanbindung:</b>	Bim 2,44

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

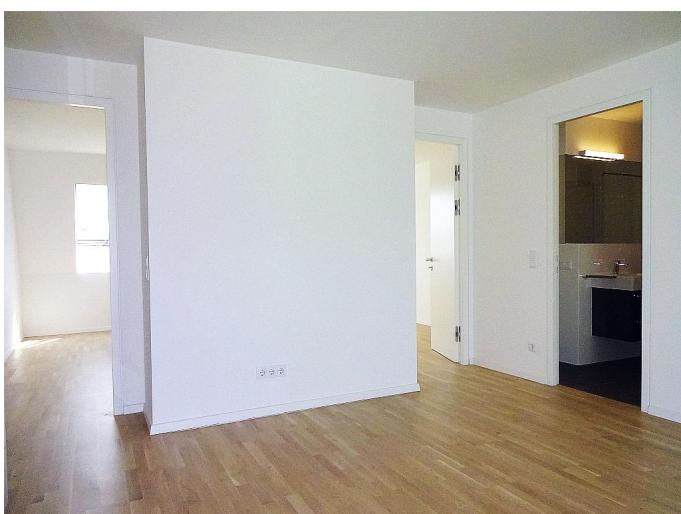
**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

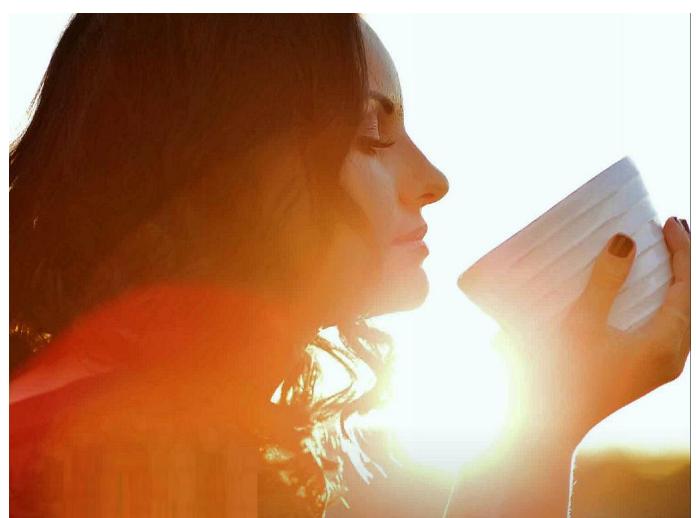
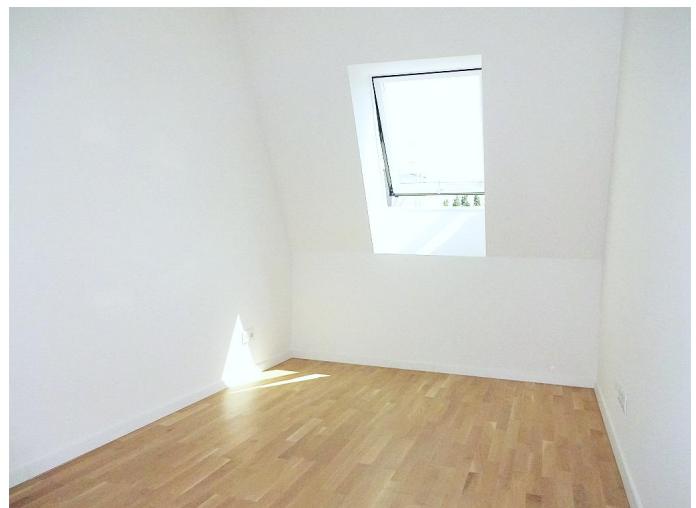
Grunderwerbssteuer: 3,5%, Grundbuch Eintragung: 1,1% des Kaufpreises.  
Vertragserrichtung: Lt. Tarifordnung des Vertragserrichters.  
Maklerhonorar: 0% - Käufer bezahlt keine Provision.

Willkommen bei FELIX - wir nehmen uns viel Zeit für Sie!

Fotos zu Immobilie 21 4299

[15] IMPOSANTER GRUNDRISS, GROSZER WOHNRAUM (KÜCHE INKLUSIVE), TERRASSE - KÄUFERPROVISION 0%







ON 21 4299



**F E L I X**  
IMMOBILIEN

[www.felix.immobiliien](http://www.felix.immobiliien) +43 664 857 757 1

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4299

[15] IMPOSANTER GRUNDRISS, GROSZER WOHNRAUM (KÜCHE INKLUSIVE), TERRASSE - KÄUFERPROVISION 0%

