

**WELCOME TO MY HOME IN VIENNA - IN WEITHIN SICHTBAREM  
DACHAUSBAU NÄHE OTTAKRINGER BRAUEREI - 0%  
KÄUFERPROVISION**

**Dachausbau und Sanierungs-Projekt: Neulerchenfelderstraße 88,  
1160 Wien - elegant und charmant mit Terrassen auf Wohnniveau**

Der auffallende Dachausbau überzeugt Innen- wie in der Außenansicht.  
Bis weit in die Neulerchenfelderstraße überblickt er das dortige Geschehen.

Besonders geeignet » sind die gefälligen Wohneinheiten für Paare oder  
Kleinfamilien. 57m² bis 78m², jeweils mit Außenfläche auf Wohnniveau wurden  
bereits fertiggestellt. Die wohlüberlegte und ansprechende Architektur,  
hochwertige Materialien und moderne Technik seien nur vorweg genannt.

Sie möchten mehr über dieses Wohnprojekt erfahren?  
WELCOME TO MY HOME VIENNA freut sich, Sie zu begrüßen . . .

**. . . kurz Zusammengefasst**

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

**weitere Informationen**

Sie möchten mehr über PROJEKT Neulerchenfelderstraße 88, 1160 Wien »  
erfahren?

Verfügbarkeit, Flächen, Kaufpreise . . .

Am liebsten gleich persönlich? » 0664 857 757 1

**WOHNPROJEKTE**

Willkommen bei den WOHNPROJEKTEN! »

**Ausstattung bis Zustand**

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.

**Der Energieausweis**

Energieausweis wurde erstellt, liegt uns aber noch nicht vor. Die Auftraggeberin  
wurde über die Verpflichtung zur Angabe der Energiekennzahlen aufgeklärt und  
um Übermittlung gebeten.

**Wo befindet sich diese Immobilie?**

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.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4297  
**Ort:** 1160 Wien  
**Nähe:** Ottakringer Brauerei

**Vermittlungshonorar:** provisionsfrei für Käufer

**verfügbar:** sofort

**Zustand Objekt:** Topzustand  
**Erstbezug:** ja  
**Baujahr:** 2017  
**Zustand Haus:** Topzustand  
**Geschoßanzahl:** EG + 5 (inkl. DG)  
**Himmelsrichtung:** S-W-N-O

**HWB-Wert:** 39.08kWh/m²a  
**HWB-Klasse:** B

**Lage:** gute Stadtlage  
**Verkehrsanbindung:** Bim 2,44

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

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

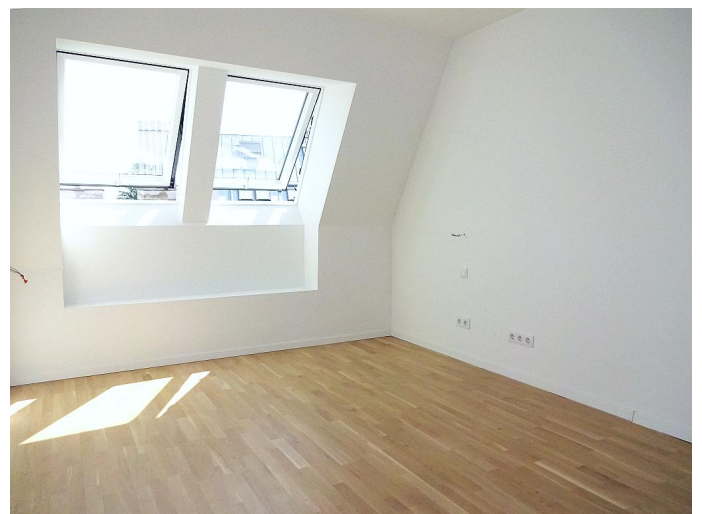
Willkommen bei FELIX - wir nehmen uns viel Zeit für Sie!

Fotos zu Immobilie 21 4297

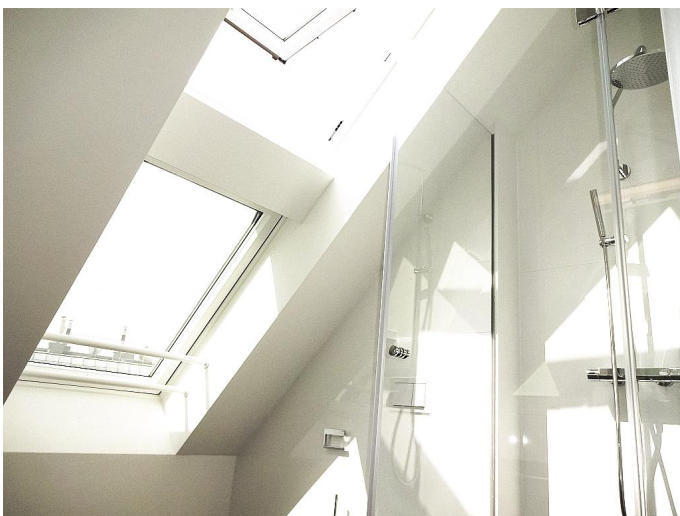
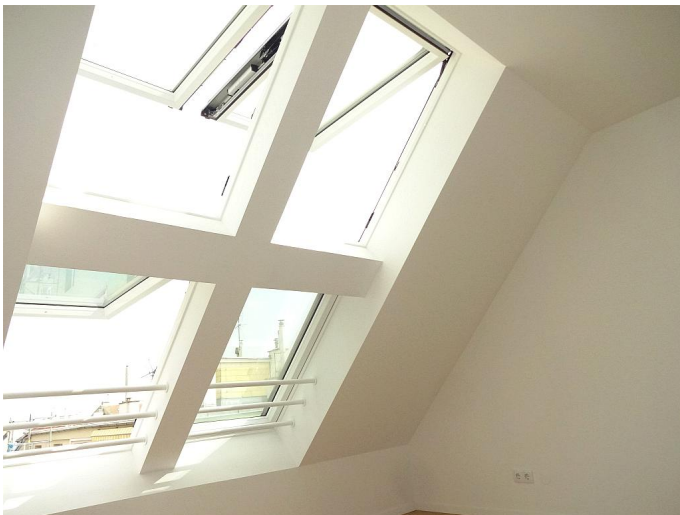
**WELCOME TO MY HOME IN VIENNA - IN WEITHIN SICHTBAREM  
DACHAUSBAU NÄHE OTTAKRINGER BRAUEREI - 0%  
KÄUFERPROVISION**













**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4297**

**WELCOME TO MY HOME IN VIENNA - IN WEITHIN SICHTBAREM  
DACHAUSBAU NÄHE OTTAKRINGER BRAUEREI - 0%  
KÄUFERPROVISION**

