

**Sanierte 2-Zimmer-Wohnung | Innenhoflage | direkt bei der  
U-Bahn-Station Thaliastraße**



**IMPULS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 313**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchenfelder Gürtel 39
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1890
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	E 156,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Kaufpreis:	170.000,00 €
Betriebskosten:	231,69 €
USt.:	23,17 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



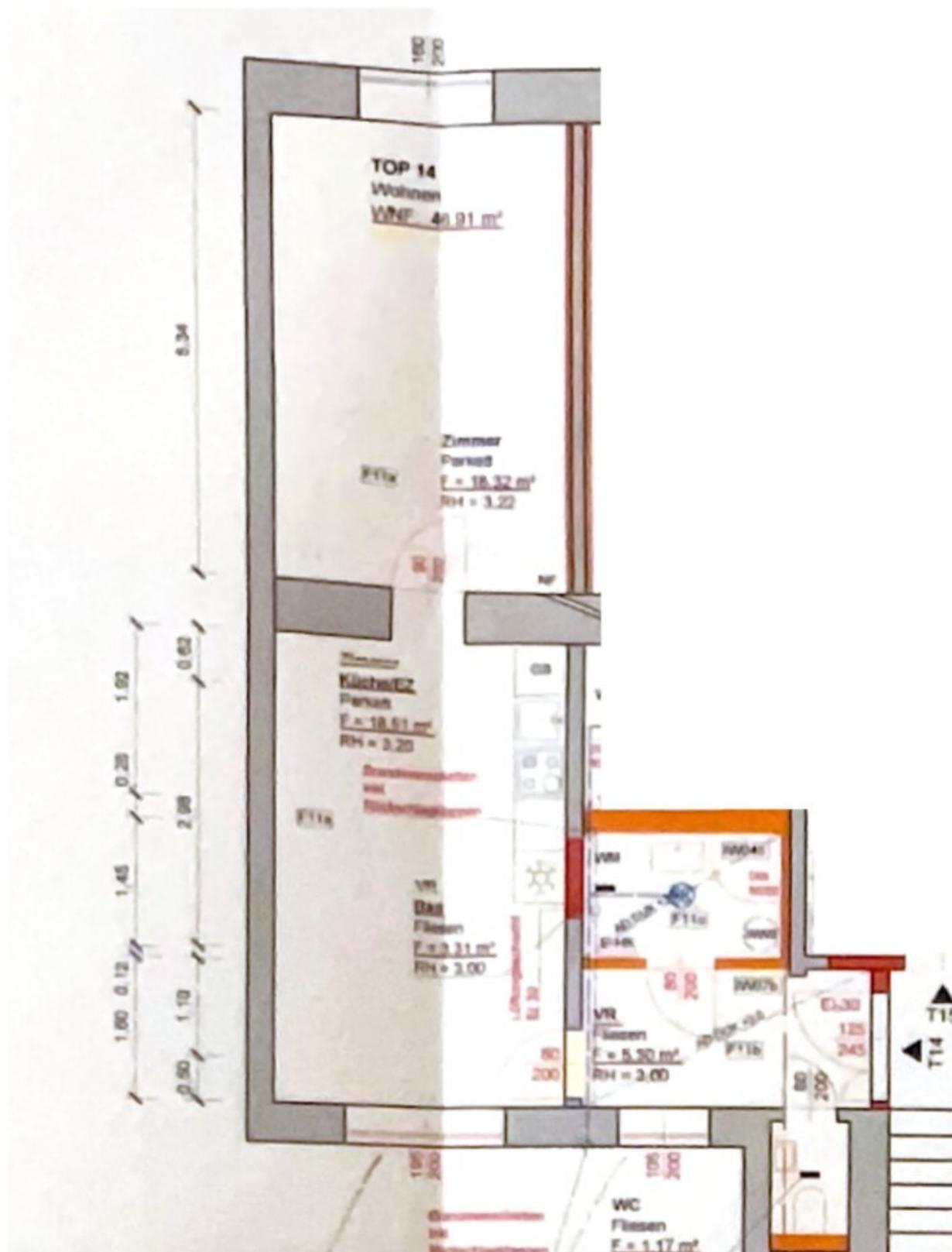
**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien

T +43 650 8566764







## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:**

**Sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Innenhoflage direkt bei der U-Bahn-Station Thaliastraße**

### ÜBER DIE WOHNUNG

#### FACTBOX

- Vorraum
- WC
- Badezimmer
- Wohnzimmer mit Küche
- Schlafzimmer
- Fenster wurden erneuert

Zum Verkauf gelangt eine **sanierte 2-Zimmer Wohnung** im 2. Stock ohne Lift mit ca. 47 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Innenhoflage. Ein **Vorraum** bietet Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Linksseitig befinden sich ein **separates WC mit Handwaschbecken**, rechtsseitig ein **Badezimmer** mit Waschbecken, Dusche und Waschmaschinenanschluss. Geradeaus geht es in das **Wohnzimmer mit voll ausgestatteter, moderner Küchenzeile**. Durch das Wohnzimmer geht es in das separate **Schlafzimmer**.

Die Wohnung verfügt über **Infrarotheizkörper** und wurde gerade frisch **saniert**.

**-> In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zum Verkauf. Bei Interesse, senden Sie uns sehr gerne eine Anfrage!**

## **ÜBER DAS HAUS, DIE LAGE & DIE INFRASTRUKTUR**

Das **Haus** liegt zentral in einer **attraktiven und sehr nachgefragten Wohnlage** direkt am Lerchenfelder Gürtel im 16. Wiener Gemeindebezirk. Es verfügt über eine schöne, für diese Zeit typische, gegliederte Fassade. Die **Fenster** sind in sehr gutem Zustand.

**Öffentlich** sind Sie hier bestens angebunden: Die **U6 Station Thaliastraße** liegt nur 1 Gehminute entfernt. Auch die Straßenbahnlinien 5 und 46 halten in unmittelbarer Umgebung.

In einem engen Radius um das Objekt genießen Sie die Vorzüge einer **optimalen Infrastruktur und bester Nahversorgung**: Im Umkreis und auf der direkt ums Eck liegenden Thaliastraße gibt es zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés.

Und wenn es Sie einmal nach Erholung im Grünen dürstet: Nur 180 m entfernt, befindet sich der riesige, schöne **Josef-Strauß-Park** mit Kinderspielplätzen für alle Altersgruppen, Klettermöglichkeiten und großen Wiesenflächen zum Entspannen.

Auch alle anderen **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar.

### **KLINGT INTERESSANT?**

#### **DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...**

**Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform, wir beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!**

**Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <75m

Apotheke <75m

Klinik <425m  
Krankenhaus <925m

### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <325m  
Universität <900m  
Höhere Schule <600m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m  
Bäckerei <50m  
Einkaufszentrum <650m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <225m  
Post <375m  
Polizei <200m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <150m  
Straßenbahn <75m  
Bahnhof <150m  
Autobahnanschluss <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap