

**Einzigartiges Atelier/Lager/Büro | 70 m<sup>2</sup> mit 6,5 m  
Raumhöhe | Einreichplan für Zwischendecke zur  
Flächenverdopplung vorliegend | direkt bei der  
U-Bahn-Station Thaliastraße**



**Objektnummer: 339**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchenfelder Gürtel 39
Art:	Halle / Lager / Produktion - Lager
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1890
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	70,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 156,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Kaufpreis:	170.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	2.428,57 €
Betriebskosten:	200,00 €
USt.:	40,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

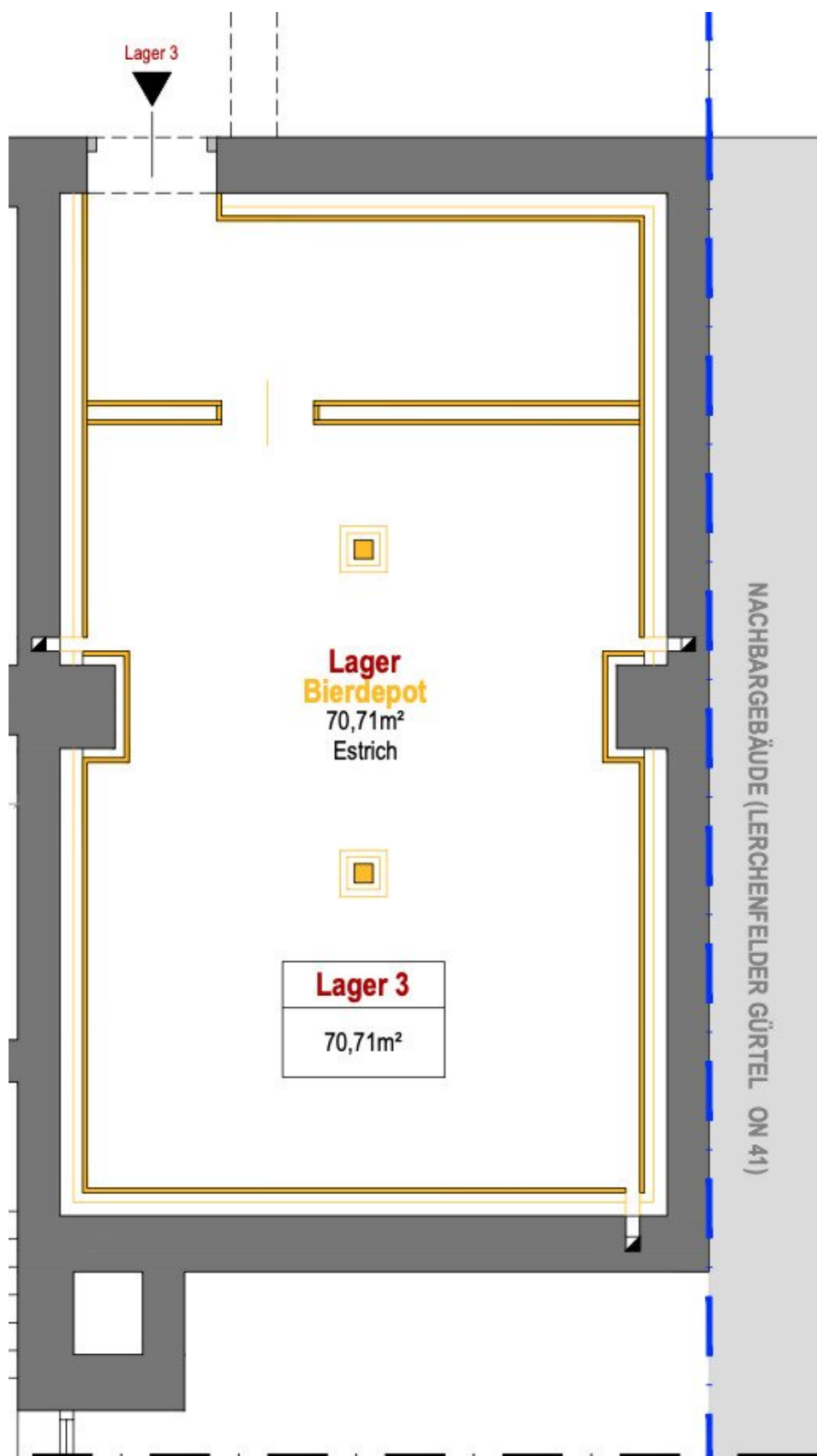
## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

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





## Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Atelier/Lager ab sofort zum KAUF an:

**Einzigartiges Atelier/Lager mit ca. 70 m<sup>2</sup> und 6,5 m Raumhöhe, direkt bei der U-Bahn-Station Thaliastraße**

### ÜBER DIE WOHNUNG

#### FACTBOX

- Atelier/Lager/Büro mit ca. 70 m<sup>2</sup>
- 1 großer, variabel nutzbarer Raum
- Einreichplan für Zwischendecke vorliegend (somit Verdoppelung der m<sup>2</sup> möglich)
- Raumhöhe rd. 6,5 m

Zum Verkauf gelangt ein **Atelier/Lager** mit ca. 70 m<sup>2</sup> Nutzfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell beträgt die **Raumhöhe 6,5 m**, es gäbe aber die Möglichkeit eine **Zwischendecke** einzuziehen und die nutzbare Fläche somit zu verdoppeln. Ein **Einreichplan** hierzu ist bereits vorliegend, auch Fenster könnten dadurch integriert und zB eine große Bürofläche geschaffen werden.

Der Zugang zu den Räumlichkeiten befindet sich im **Innenhof**.

**-> 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 direkt am Lerchenfelder Gürtel im 16. Wiener Gemeindebezirk. Es verfügt über eine schöne, für diese Zeit typische, gegliederte Fassade.

**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 <250m

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 <100m

Autobahnanschluss <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap