

**NEUES PROJEKT „LH4“ - NÄHE STADTHALLE /  
PARKLAGE - Topsanierte Altbauwohnung / Erstbezug**



**Objektnummer: 111611**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ludo-Hartmann-Platz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Teil_vollrenoviert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,25 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	127,00 €
USt.:	12,70 €

## Ihr Ansprechpartner

### **Claudia Sailer**

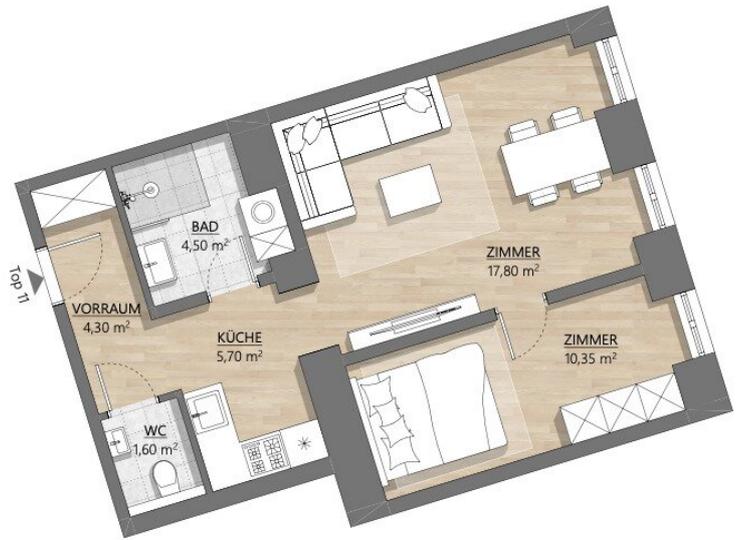
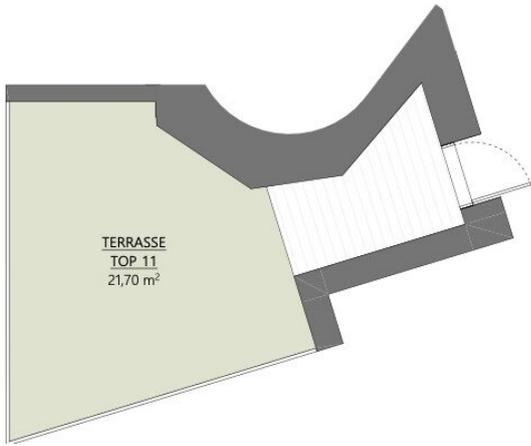
Ticon Immobilienservice  
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center  
1020 Wien

T +43 664 2122877

H +43 664 2122877

F +43 1 9618101

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







# Objektbeschreibung

**NEUES PROJEKT (Erstbezug/in Bau)  
PLATZ**

**1160 WIEN - LUDO HARTMANN**

## **EIGENTUMSWOHNUNGEN OHNE DIREKTES GEGNÜBER MIT PARKBLICK**

Das Projekt "LH4" befindet sich in einem sehr schön, gegliederten Jahrhundertwendehaus - **direkt am Ludo-Hartmann-Park 4**. Es stehen insgesamt **35 Wohnungen** zur Verfügung. Die Altbauwohnungen werden komplett entkernt und generalsaniert. **Alle Wohnungen finden Sie unter [www.lh4.at](http://www.lh4.at)**

### **Top 11:**

**2 Stock / 44,25 m<sup>2</sup> / Terrasse: 21,70 m<sup>2</sup> / 2 Zimmer**

Mit einer Fläche von 44,25 m<sup>2</sup> und einer Terrasse mit 21,70 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese 2 Zimmer-Wohnung über ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl für Singles als auch für Paare ideal ist.

Zu der Wohnung ist eine ca 24 m<sup>2</sup> große Terrasse zugeordnet. Diese befindet sich im selben Geschoss direkt gegenüber der Wohnung und ist Richtung Innenhof ausgerichtet. Somit haben Sie auch eine tolle Freifläche für ihre Wohnung.

Die Wohnung verfügt über 1 Wohnzimmer, separaten Küchenbereich, 1 Schlafzimmer, sowie Badezimmer mit Dusche und WM Anschluss, extra WC und Vorzimmer. Der Wohnbereich ist Richtung Ludo Hartmann Park ausgerichtet. Somit haben Sie einen schönen Weitblick über den Park.

### **Ausstattung:**

Fernwärme, Eicheparkett- Dielenboden, Fliesen aus Feinstein, hochwertige Sanitärausstattung, weiße Innentüren mit Umfassungszarge, komplett neue Installationen (Wasser/Strom/Heizung), Fußbodenheizung Fernwärme, neuer Lift, Kellerabteil

### **Info zum Projekt:**

Die Altbauwohnungen werden komplett neu saniert. Die Liegenschaft wird durch einen Zubau (Loggien) erweitert und das Dach neu ausgebaut. Weiters wird die Liegenschaft generalsaniert.

Die Wohnungen teilen sich wie folgt auf:

- **27 generalsanierte Altbauwohnungen**
- **8 Dachwohnungen (Neuausbau)**

Die Geschosse sind alle mit einem behindertengerechten Personenaufzug erreichbar. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Ein Kinderwagen- und Fahrradabstellbereich ist auf der Liegenschaft vorhanden.

#### **DIE FAKTEN:**

- 38 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 1 bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Teilweise Balkon, Terrasse oder Garten
- Sehr gute Ausstattung
- Generalsanierung der Allgemeinflächen
- behindertengerechter Personenlift
- Fahrrad/Kinderwagenabstellbereich
- Öffentliche Parkgarage direkt vor der Liegenschaft
- Treuhändige Abwicklung nach BTVG
- Fertigstellung Altbau: 11/2025

- Fertigstellung Dachausbau vor. 07/2026

Das Objekt ist umgeben von allen wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs und aufgrund der Nähe zur U-Bahn-Station U6 Thaliastraße und U6 Stadthalle ausgezeichnet an das Verkehrsnetz angebunden.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <750m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap