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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m²
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	97,35 €
USt.:	9,74 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

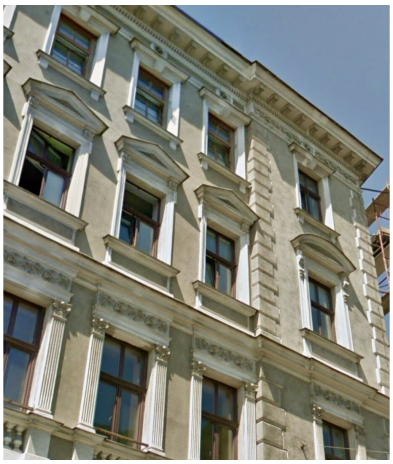
Ihr Ansprechpartner

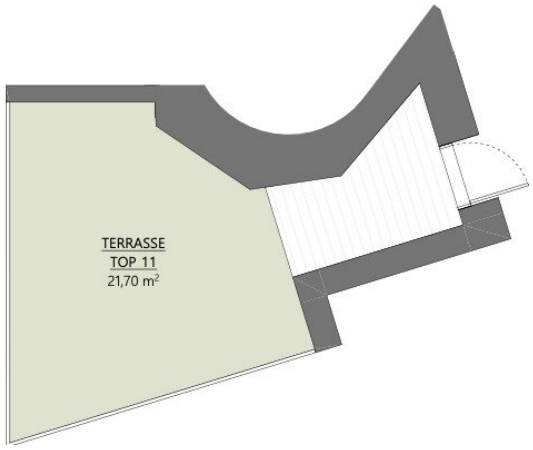
Claudia Sailer

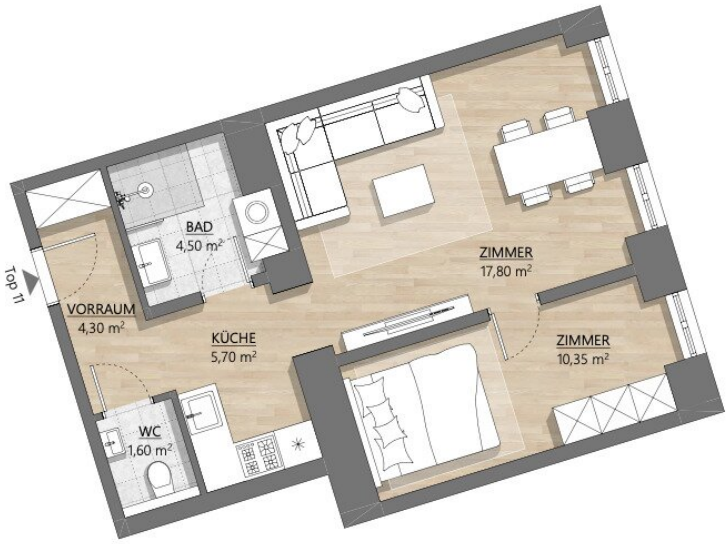
Ticon Immobilienservice
,Ausstellungsstr.50/C/2.OG/205 Regus-Office Center
1020 Wien

T +43 664 2122877
H +43 664 2122877
F +43 1 9618101

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




TERRASSE
TOP 11
21,70 m²


Top 11
BAD
4,50 m²
ZIMMER
17,80 m²
VORRAUM
4,30 m²
KÜCHE
5,70 m²
ZIMMER
10,35 m²
WC
1,60 m²

NÖDLGASSE
LUDO HARTMANN PLATZ

€ 1,00 pro Stunde

Objektbeschreibung

NEUES PROJEKT (Erstbezug/in Bau) 1160 WIEN - LUDO HARTMANN PLATZ

EIGENTUMSWOHNUNGEN OHNE DIREKTES GEGNÜBER MIT PARKBLICK

Das Projekt "**LH4"** befindet sich in einem sehr schön, gegliederten Jahrhundertwendehaus - **direkt** am **Arik-Brauer-Park.** Es stehen insgesamt **35 Wohnungen** zur Verfügung. Die Altbauwohnung werden komplett entkernt und generalsaniert. **Alle Wohnungen finden Sie unter www.lh4.at**

Top 11:

2 Stock / 44,25 m2 / Terrasse: 21,70 m2 / 2 Zimmer

Mit einer Fläche von 44,25 m² und einer Terrasse mit 21,70 m² 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 m2 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 m² bis 125 m² 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