

**NEUES PROJEKT „LH4“ - NÄHE STADTHALLE / U6  
THALIASTR. / PARKLAGE - Topsanierte Altbauwohnung /  
Erstbezug**



**Objektnummer: 111616**

**Eine Immobilie von Ticon Immobilienservice**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Adresse         | Ludo-Hartmann-Platz  |
| Art:            | Wohnung              |
| Land:           | Österreich           |
| PLZ/Ort:        | 1160 Wien            |
| Baujahr:        | 2025                 |
| Zustand:        | Teil_vollrenoviert   |
| Alter:          | Altbau               |
| Wohnfläche:     | 77,60 m <sup>2</sup> |
| Zimmer:         | 4                    |
| Bäder:          | 1                    |
| WC:             | 2                    |
| Keller:         | 2,00 m <sup>2</sup>  |
| Kaufpreis:      | 488.000,00 €         |
| Betriebskosten: | 180,00 €             |
| USt.:           | 10,00 €              |

## Ihr Ansprechpartner



### Alexander Lafenthaler

Ticon Immobilienservice  
Ausstellungsstr.50/C/2.OG – Regus/Office Center  
1020 Wien

T +43 664 1225007  
H +43 664 1225007  
F +43 1 9618101

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











# Objektbeschreibung

**NEUES PROJEKT (Erstbezug)**

**1160 WIEN - LUDO HARTMANN PLATZ**

**EIGENTUMSWOHNUNGEN FÜR FAMILIEN, PÄRCHEN, SINGLES UND ANLEGER**

Das Projekt "**LH4**" befindet sich in einem sehr schön, gegliederten Jahrhundertwendeaus - **direkt am Arik-Brauer-Park**. 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 16;**

**3. Stock / 77,6 m<sup>2</sup> / 10,40m<sup>2</sup> Balkon / 4 Zimmer**

Diese sehr schön aufgeteilte 4 Zimmerwohnung liegt im 3. Liftstock mit freiem Blick über den begrünten Ludo Hartmann Platz.

Die Wohnung verfügt über ein großzügiges Wohn-Esszimmer mit direktem Ausgang auf die ca. 10,38 m<sup>2</sup> Loggia, offene Küchenbereich (ohne Möblierung), 1 Elternschlafzimmer, 2 Kinder/Arbeitszimmer sowie ein Badezimmer mit Dusche/ WC und ein extra Gäste/WC, Vorzimmer. Optimal für Familien und Paare.

## **Ausstattung:**

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