

**2021 saniert | ruhige und helle Garconniere |
U-Bahn-Station Thaliastraße**



Objektnummer: 403

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:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	38,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 156,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Kaufpreis:	135.000,00 €
Betriebskosten:	189,70 €
USt.:	18,97 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

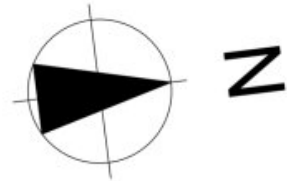


Mag. (FH) Markus Verner

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







Schematische Darstellung.
Nicht maßstabsgetreu. Bei
den Flächenangaben
handelt es sich um Circa-
Angaben.

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Helle, neuwertige 1-Zimmer-Wohnung direkt bei der U-Bahn-Station Thaliastraße

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- Vorraum mit vollausgestatteter Küche
- großzügiges, hofseitiges Zimmer
- Bad mit Dusche, Waschmaschinenanschluss und WC
- Wohnung wurde 2021 saniert

Zum Verkauf gelangt eine **1-Zimmer Wohnung** im 2. Stock ohne Lift mit ca. 38 m² Wohnfläche.

Die Wohnung wurde vor **4 Jahren umfangreich saniert** und ist westseitig in den Innenhof ausgerichtet.

-> In diesem Objekt stehen weitere interessante 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 Kinderspielflächen 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 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 <850m

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