

**PARKBLICK - 73,5 m<sup>2</sup> / Topsanierterer Altbauwohnung /  
Erstbezug (Top18)**



**Objektnummer: 111618**

**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:	74,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Kaufpreis:	429.000,00 €
Betriebskosten:	127,00 €
USt.:	12,70 €

## 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 Jahrhundertwendehaus - **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 18:**

**3 Stock / 74,35 m<sup>2</sup> / 3 Zimmer / Parkblick**

Diese sehr gut aufgeteilte 2 1/2 Zimmerwohnung ist komplett Richtung Ludo Hartmann Platz ausgerichtet! Somit haben Sie von allen Zimmern einen **herrlichen Weitblick**. Die Wohnung besteht aus einem großzügigen Wohn/Essbereich, extra Küche, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Badezimmer, WC und Abstellraum.

**Ausstattung:**

Fernwärme, Eicheparkettboden, 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