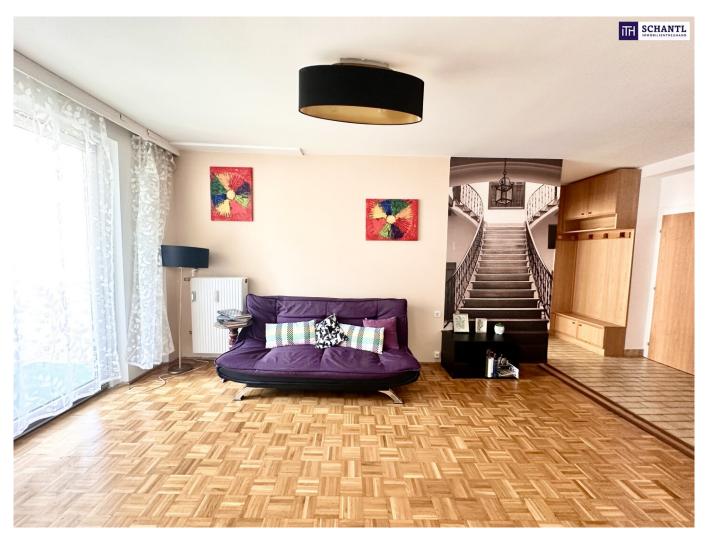
BESTLAGE im Herzen der Josefstadt! ++ Neubau ++
3-Zimmer-Neubauwohnung ++ Große Loggia mit City View
++ Sofort Bezugsfertig ++ Ruhelage ++ Tigerpark vor der
Haustür ++ 4.Liftstock



Objektnummer: 284685

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Lerchengasse

Art: Wohnung - Terrassenwohnung

Land: Österreich PLZ/Ort: 1080 Wien Baujahr: 1968

Möbliert:VollAlter:NeubauWohnfläche:72,27 m²

Wohnfläche: 72,27 m²
Nutzfläche: 72,27 m²
Zimmer: 3

Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: E 160,00 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: E 2,60

 Kaufpreis:
 420.000,00 €

 Kaufpreis / m²:
 5.811,54 €

 Betriebskosten:
 111,39 €

 USt.:
 11,14 €

Provisionsangabe:

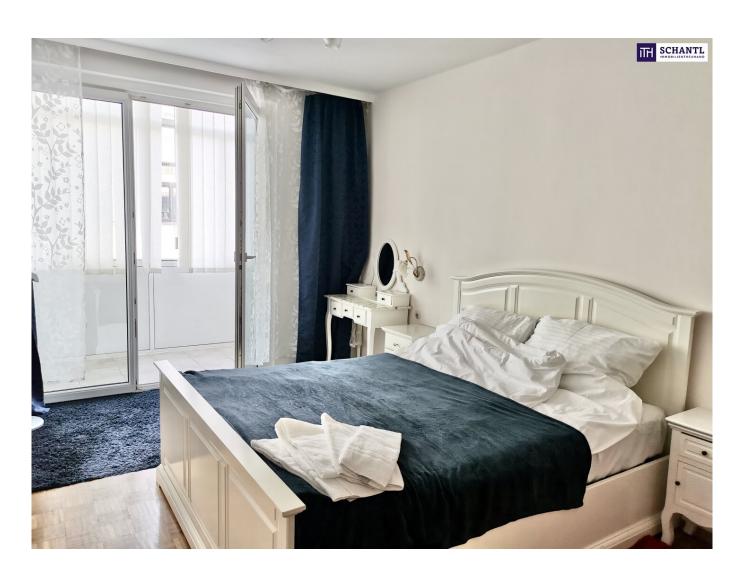
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



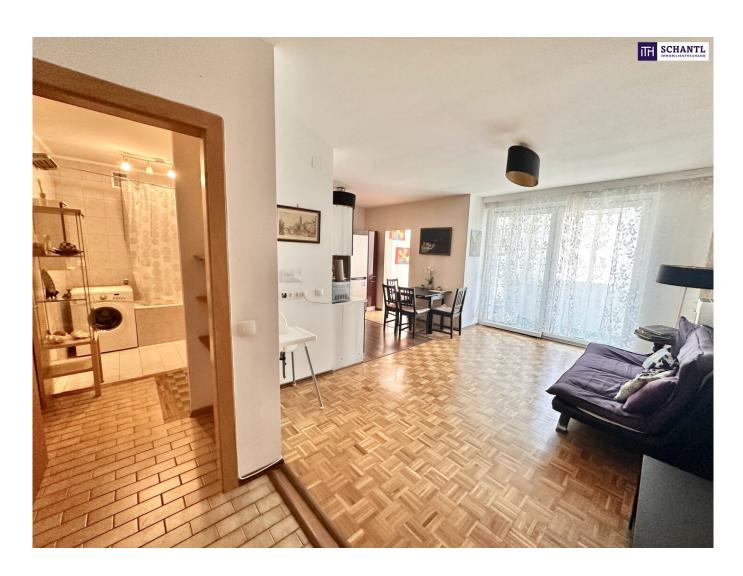
Mag. Hanna Herzenstein

Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH



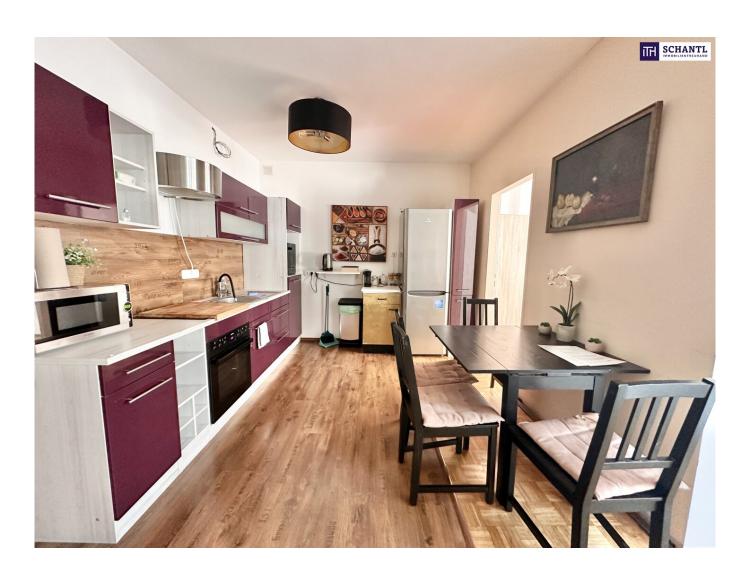






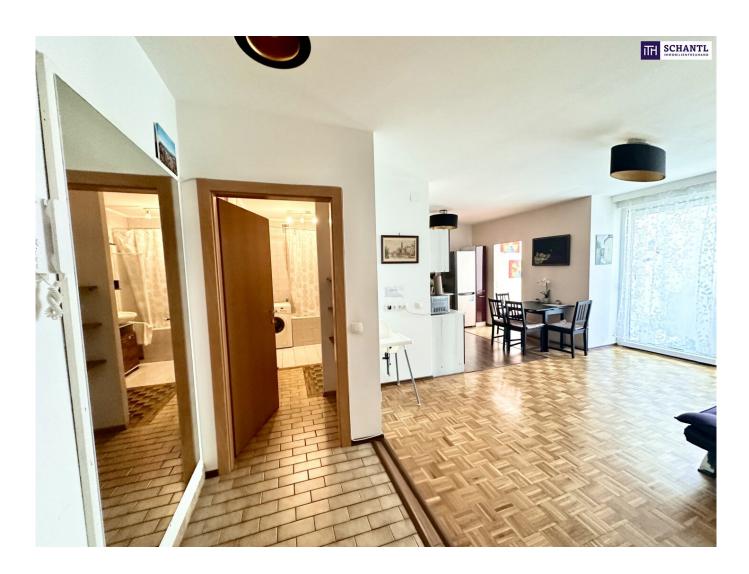






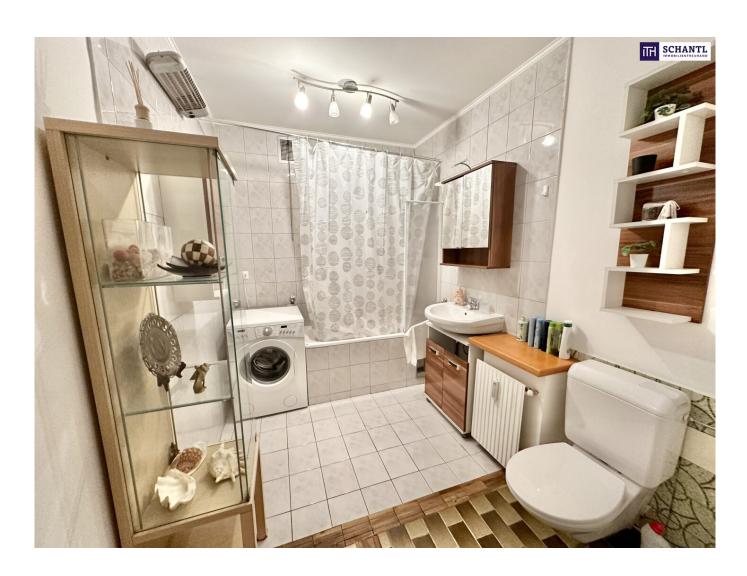








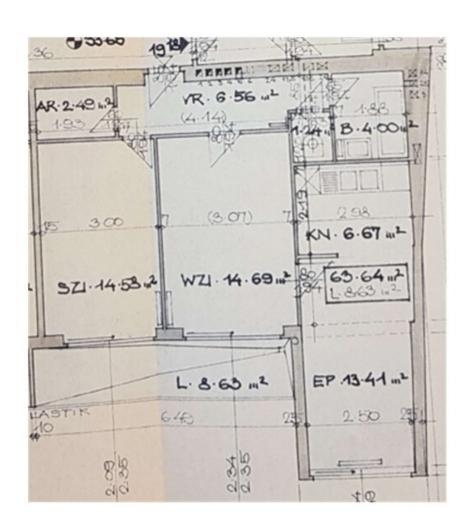












Objektbeschreibung

BESTLAGE im Herzen der Josefstadt! ++ Neubau ++ 3-Zimmer-Neubauwohnung ++ Große Loggia mit City View ++ Sofort Bezugsfertig ++ Ruhelage ++ Tigerpark vor der Haustür ++ 4.Liftstock

In nur 15 Gehminuten in die Innenstadt – hier wird das möglich!

Sofort bezugsfertig!

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten und zentral gelegenen Adresse und zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Innenstadt aus.

Diese charmante Wohnung im 4. Liftstock der Lerchengasse, einer ruhigen Einbahnstraße im begehrten Szeneviertel Josefstadt, bietet 63,64 m² Wohnfläche und eine verglaste Loggia von 8,63 m². Die Wohnung beeindruckt durch ihre zentrale Lage – in nur 15 Minuten erreichen Sie die Innenstadt zu Fuß – und durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Zwei zentral begehbare Zimmer, eine großzügige Wohnküche und ein modernes Badezimmer mit Badewanne gehören ebenso zur Ausstattung wie große Fenster, die für viel Tageslicht sorgen. Komplett möbliert und sofort bezugsfertig, besticht diese Wohnung durch ihren Komfort und ihre hochwertige Ausstattung, zu der auch ein Abstellraum, eine Waschküche im Haus sowie ein Kellerabteil gehören.

Ein besonderes Highlight ist die **verglaste Loggia mit Ausblick auf die ruhige Lerchengasse**, die sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist.
Mit einer Fläche von 8,63 m² bietet sie einen wunderbaren Ausblick auf die ruhige
Lerchengasse, eine Einbahnstraße, die absolute Ruhe garantiert.

Die beiden weiteren Zimmer sind **zentral begehbar** und vielseitig nutzbar, beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Das größere Zimmer bietet **ebenfalls Zugang zur Loggia**, was für eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum sorgt.

Das moderne **Badezimmer** ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Geheizt wird die Wohnung mittels **Zentralheizung**, und auch die **Warmwasserversorgung** erfolgt **zentral**. Sie müssen lediglich den Strom separat bezahlen, die restlichen Betriebskosten sind bereits inkludiert.

4. Liftstock in einer ruhigen Seitengasse
In 15 Minuten zu Fuß in die Innenstadt
Zwei zentral begehbare Zimmer, ideal als Schlafzimmer oder Büro
Komplett möbliert und bezugsfertig
Zentralheizung
 Parkettböden
Großzügige Wohnküche
Verglaste Loggia mit schönem Ausblick
Modernes Badezimmer mit Badewanne
Großer, versperrbarer Abstellraum
Waschküche im Haus
Kellerabteil vorhanden
Diese Wohnung ist ein wahres Schmuckstück und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten , die Sie sich wünschen können. Egal, ob Sie ein neues Zuhause suchen oder eine attraktive Investitionsmöglichkeit , diese Wohnung erfüllt alle Kriterien. Überzeugen Sie sich selbst von der Charme dieser einzigartigen Immobilie .

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen
gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie die Vorzüge dieser
tollen Wohnung!

Wohnfläche: 63,64 m² + verglaste Loggia 8,63 m² = 72,27 m²

Kaufpreis: € 420.000

Der Rücklagenstand per 09/2024 beträgt € 100.484,54

Betriebskosten: € 263,52 + Heizung und Warmwasser: € 139,70

Bezug: nach Vereinbarung

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

- o Grundbuchauszug
- o Wohnungseigentumsvertrag
- o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m Post <500m Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m U-Bahn <750m Straßenbahn <250m Bahnhof <750m Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap