

**Schöne 2 Zimmer Eckwohnung | 2.Stock | Nähe Lugner  
City**



**Objektnummer: 412**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien,Ottakring
<b>Baujahr:</b>	1890
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsaniiert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 136,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,94
<b>Kaufpreis:</b>	170.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	207,98 €
<b>USt.:</b>	20,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

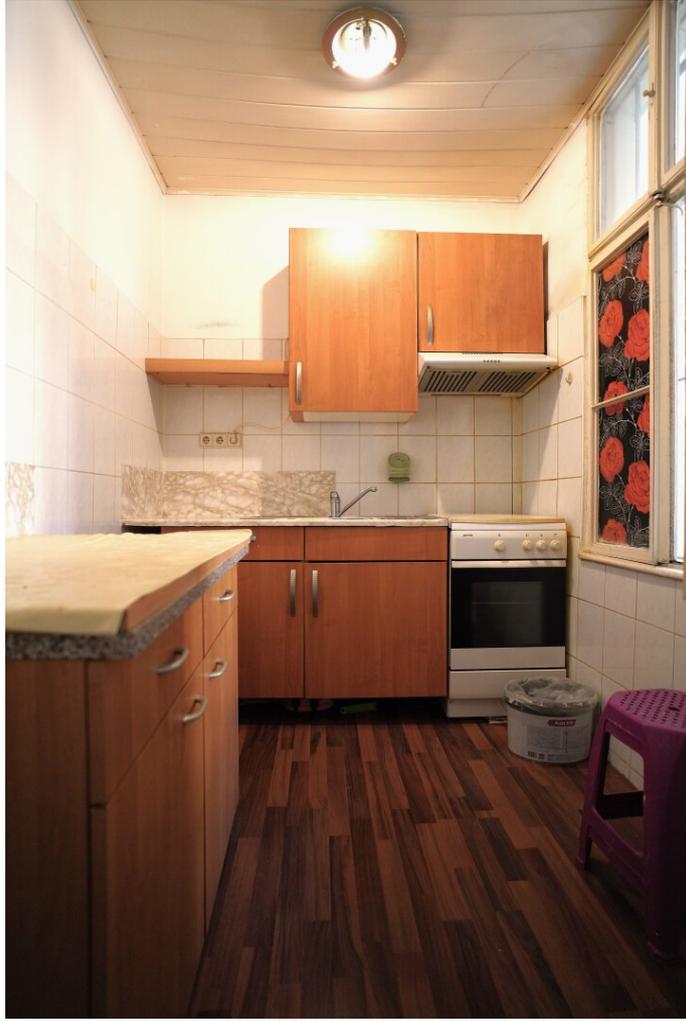
### Martin Balek

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

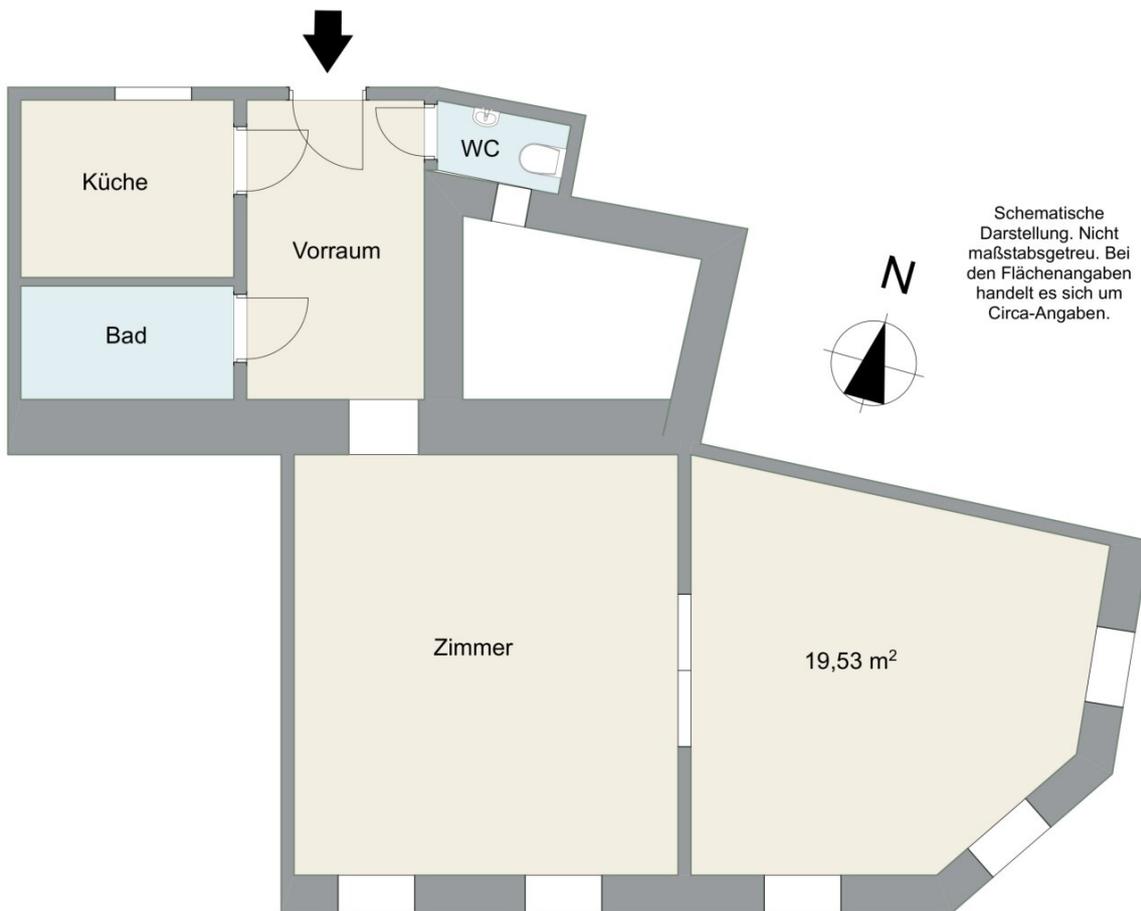
T +43 676 6213393

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









## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien** bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum **KAUF** an:

**Schöne 2 Zimmer Eckwohnung im 2.Stock Nähe Lugner City**

### ÜBER DIE WOHNUNG

#### FACTBOX

- Vorraum
- Bad
- WC
- Küche
- 2 große Zimmer
- Doppelisoliertglasfenster aus Kunststoff

Zum Verkauf gelangt eine **2-Zimmer Wohnung** im 2. Stock (derzeit noch ohne Lift) mit ca. 61 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die Wohnung ist süd-ostseitig ausgerichtet in Richtung Lerchenfeldergürtel-Koppstraße und es wurden bereits Doppelisoliertglasfenster aus Kunststoff eingebaut.

***-> 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 gepflegte **Haus** liegt zentral in einer **attraktiven und sehr nachgefragten Wohnlage** direkt am Lerchenfelder Gürtel - Ecke Koppstraße im 16. Wiener Gemeindebezirk. Es verfügt über eine schöne, für diese Zeit typische, gegliederte Fassade.

**Öffentlich** sind Sie hier bestens angebunden: Die **U6 Stationen Thaliastraße und Burggasse** sind nur wenige 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**: Sowohl die Thaliastraße als auch die Lugner City bieten unzählige Geschäfte, Restaurants und Cafés.

Zudem gibt es in der Umgebung **Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen**, die den Alltag bequem machen.

Und wenn Sie einmal nach Erholung im Grünen suchen: Nur wenige Gehminuten entfernt, befinden sich der **Vogelweiderpark** und der **Josef-Strauß-Park** mit Kinderspielplätzen für alle Altersgruppen, Klettermöglichkeiten und großen Wiesenflächen zum Entspannen.

**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 [martin.balek@impuls-immobilien.at](mailto:martin.balek@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur Verfügung!**

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 <500m

Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap