

## Großzügige 2 Zimmer Altbauwohnung am Lerchenfelder Gürtel!



Zimmer 1

**Objektnummer: 6653/745**

**Eine Immobilie von Confido Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	1888
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	70,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 56,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,53
<b>Kaufpreis:</b>	250.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	163,51 €
<b>USt.:</b>	16,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.000,00 € inkl. 20% USt.

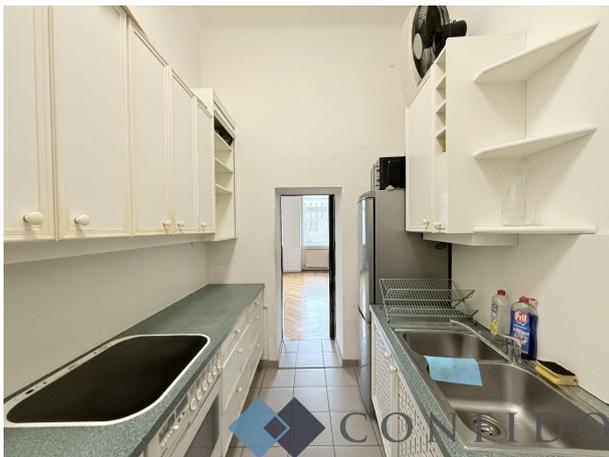
## Ihr Ansprechpartner

### Laurenz Schnitzer

CONFIDO Immobilien GmbH  
Rotenturmstraße 27/5  
1010 Wien

T +43 664 518 45 11  
H +43 664 518 45 11

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





 CONFIDO

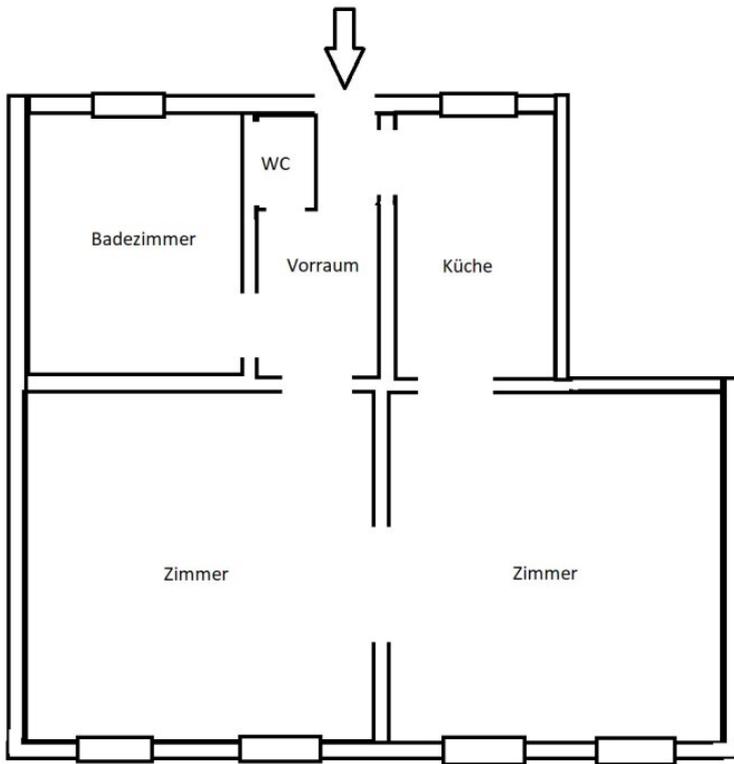


 CONFIDO



 CONFIDO





Planskizze

## Objektbeschreibung

**Ja, diese Wohnung liegt am Lerchenfelder Gürtel – und ja, sie ist straßenseitig ausgerichtet.**

**ABER:** Dank mehrfach **verglaster Innenfenster bleibt der Straßenlärm draußen.** Stattdessen genießen Sie hier **klassische Altbauqualitäten mit beeindruckender Raumhöhe und großzügigem Schnitt - das Preis-Leistungs-Verhältnis stimmt einfach.**

Die rund **71 m<sup>2</sup> große Wohnung** liegt im **ersten Stock** eines gepflegten Altbaus und befindet sich in **einem gebrauchten aber ordentlichen Zustand.** Sie überzeugt mit einem **durchdachten Grundriss.** Zwei **ca. 24 m<sup>2</sup> große Zimmer,** die **separat begehbar sind,** bieten viel Platz für Ihre **Nutzungs- und Einrichtungsideen.** Das **großzügige Badezimmer** ist mit einer **Badewanne und einem Waschtisch und Waschmaschinenanschluss** ausgestattet. Die **separate Toilette** sorgt für zusätzlichen Komfort. Die **ausgestattete Küche** sowie **ein einladender Vorraum** runden das Immobilienangebot ab.

### **Aufteilung:**

- Vorraum
- 2 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- ausgestattete Küche
- separate Toilette

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 <500m

### **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