

**+ Lerchenfeld Living-direkt am Gürtel + Balkonwohnung -
Ideal für Pärchen, Singles und WGs in der Nähe der
Innenstadt**




SwissLife
Select

Lerchenfeld Living-direkt am Gürtel +
Balkonwohnung - Ideal für WGs und kleine
Familien in der Nähe der Innenstadt


Ansprechpartnerin
Stephanie Zowa

Visualisierung Schlafzimmer, KI

Objektnummer: 6013/748

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,32 m ²
Gesamtfläche:	80,75 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	497.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Stephanie Zowa

Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 664 30 699 80



Zimmer
3



Bäder
1



WC
1



Freiflächen
17



Fläche
63 m²




SwissLife
Select

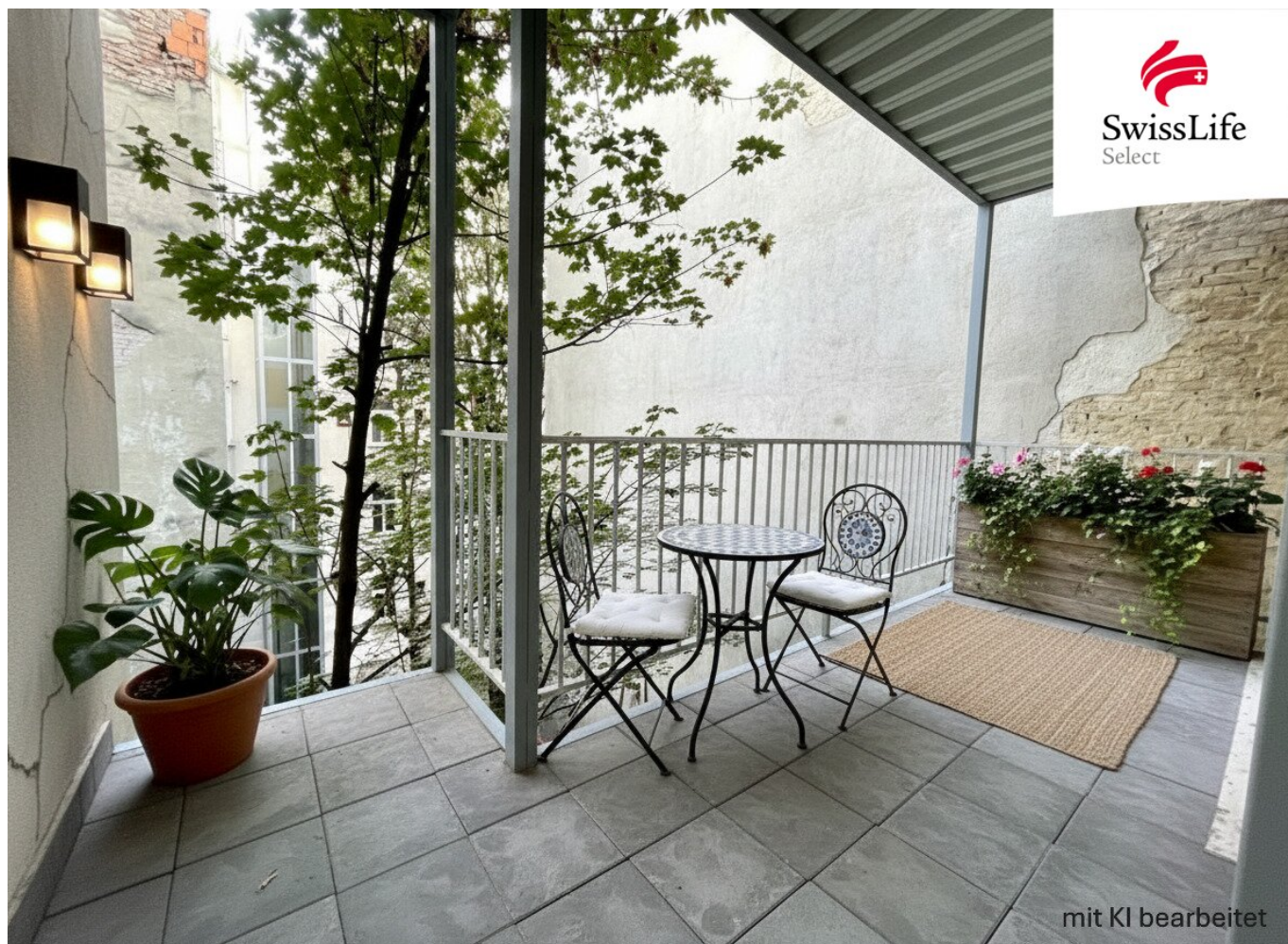



SwissLife
Select

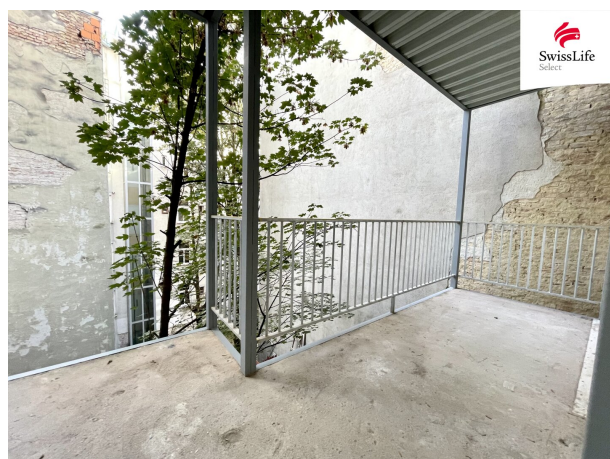
mit KI bearbeitet




SwissLife
Select



SwissLife
Select



SwissLife
Select

2. STOCK TOP 16/17

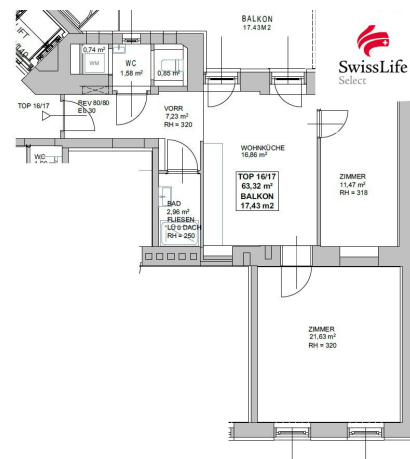
FLURANNESE unverbundlich	
Vorraum	~ 7,23 m ²
WC, Vorr.	~ 1,58 m ²
WC, Vorr.	~ 0,74 m ²
WC	~ 0,85 m ²
Bad.	~ 2,96 m ²
Wohnküche	~ 10,85 m ²
Zimmer	~ 11,47 m ²
Zimmer	~ 21,63 m ²
ges. Bestandsplan	~ 65,92 m ²
Balkon	~ 17,43 m ²



ÜBERSICHT
2. STOCK

VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 15.04.2025






SwissLife
Select



Ansprechpartnerin
Stephanie Zowa

stephanie.zowa@swisslife-select.at
+43 664 3069980

2. STOCK TOP 16/17

PLANMASSE unverbindlich

Vorraum	~ 7,23 m ²
WC, Vorr.	~ 1,58 m ²
WC, WM	~ 0,74 m ²
WC	~ 0,85 m ²
Bad	~ 2,96 m ²
Wohnküche	~ 16,86 m ²
Zimmer	~ 11,47 m ²
Zimmer	~ 21,63 m ²
gem. Bestandsplan	~ 63,32 m ²

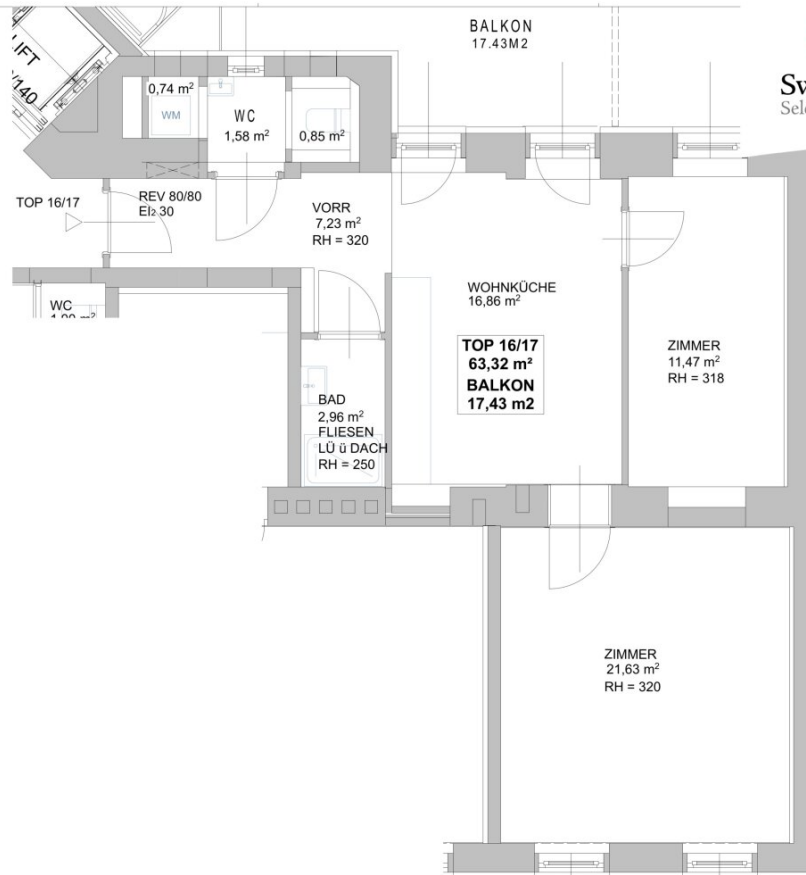
Balkon	~ 17,43 m ²
--------	------------------------



ÜBERSICHT
2. STOCK

VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 15.04.2025



Objektbeschreibung

LEBENDIG URBAN ZENTRAL

Im angesagten 7. Bezirk, direkt gegenüber einer U-Bahnstation und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, wurde ein charmantes Zinshaus aus der Jahrhundertwende umfassend saniert und nachhaltig modernisiert.

Außerdem wurden während der Revitalisierung, 2 weitere Geschosse im Dachgeschoß ausgebaut und es entstanden neue, luxuriöse Rooftop Apartments.

Wichtige Details auf einen Blick:

- **Heizsystem:** Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage am Dach
- **Alle** Wohnungen verfügen über **Fußbodenheizung**
- Straßenseitige Apartments sind mit **elektrischen Außenrollläden** ausgestattet
- **Klimaanlage** im Dachgeschoss vorhanden
- **U-Bahn-Station** direkt vor der Haustür
- **Hochwertige Ausstattung** und stilvolle Architektur
- Optimale & **urbane** Wohlfühlatmosphäre
- Eiche **Parkettböden** in den Wohnbereichen
- **30x60 cm Fliesen** in den Nassräumen

In direkter Umgebung befinden sich angesagte Locations wie die Mariahilferstraße, Lugner City, die Stadthalle und der Westbahnhof. In den abwechslungsreichen Vierteln des 7. Bezirks treffen traditionelle Kulturstätten auf moderne Avantgarde-Kunst, gemütliche Kaffeehäuser auf trendige Bars, und klassische Geschäfte auf stilvolle Boutiquen.

Dank der zahlreichen öffentlichen Verkehrsmittel und den gut ausgebauten Radwegen entlang des Gürtels gelangt man schnell und bequem in alle Ecken der Stadt. Die U-Bahn-Linie U6 (Thaliastraße) sowie mehrere Straßenbahn- und Busverbindungen (5, 46, 48A) sind nur

wenige Gehminuten entfernt und garantieren rund um die Uhr flexible Mobilität.

Die Raumaufteilung der Wohnung Top 16-17 gestaltet sich wie folgt:

| Vorraum | Der einladende Eingangsbereich bietet genügend Raum für die Garderobe.

| WC & Hauswirtschaftsraum | In einem eigenen Raum befindet sich mit Abstellraum und Hauswirtschaftsraum (Waschmaschinenanschluss) das WC.

| Badezimmer | Direkt vom Vorzimmer aus gelangt man in das Badezimmer, das mit einer Dusche und einem Waschtisch ausgestattet ist.

| Wohnzimmer/Küche | Eine Küchenzeile, eine Essecke und eine einladende Sitzecke – und von hier aus hat man Zugang zu dem großzügigen Balkon! Was könnte man sich mehr wünschen?!

| Zimmer 1 | Das kleinere Zimmer eignet sich hervorragend als Gästezimmer, Kinderzimmer oder sogar als Büro.

| Zimmer 2 | Das größere Zimmer mit über 22 m² bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten: Es kann entweder als geräumiges Schlafzimmer mit einer Schrankraumnische gestaltet werden oder in zwei etwa 11 m² große Zimmer unterteilt werden, wodurch sich mehrere WG-Zimmer schaffen lassen.

| Balkon | Mit mehr als 18,45 m² Balkonfläche ist dieser Balkon eine wahre Rarität im Herzen der Stadt! Perfekt zum Entspannen, Auslüften und Genießen.

Die Wohnung kann auf Wunsch für den Eigenbedarf oder als Anleger (zzgl 20% Ust) erworben werden. . Nähere Informationen auf Anfrage!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise Visualisierungen bzw Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

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