

**SANIERUNGSBEDÜRFTIG LICHTDURCHFLUTETE
2-ZIMMER-WOHNUNG IM 3. LIFTSTOCK IN TOP LAGE DES
7. BEZIRKS MIT GESTALTUNGSPOTENTIAL**



Objektnummer: 4796

Eine Immobilie von Neutor Real GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchenfelder Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,17 m ²
Nutzfläche:	50,17 m ²
Gesamtfläche:	50,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 81,93 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,84
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	118,14 €
USt.:	15,08 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Daniel Hausberger

Neutor Real GmbH
Neutorgasse 13 EG









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in einem der beliebtesten Wohnbezirken Wiens, die mit ihrer ruhigen Ausrichtung und großem Gestaltungspotenzial viel Raum für individuelle Wohnideen bietet.

Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 50,17 m²

Zimmer: 2

Badezimmer: 1, mit Badewanne

WC: ja

Garderobe: ja

Küche: Anschlüsse vorgerichtet

Etage: 3. Stock

Heizung: Zentralheizung, Gas/Abrechnung anteilig m²

Lift: ja

Beschreibung:

In Toplage des 7. Bezirks erwartet Sie diese wunderbar geschnittene 2-Zimmer-Wohnung mit großem Gestaltungspotential. Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock eines gepflegten Hauses und begeistert unter anderem mit ihrer ruhigen Ausrichtung in eine charmante Seitengasse – ein echtes Juwel für alle, die zentrales Wohnen mit angenehmer Ruhe verbinden möchten. Da die umliegenden Nachbargebäude ebenfalls nur drei Geschoße aufweisen, profitiert die Wohnung von einer sehr guten Belichtung und bietet ein angenehmes Wohngefühl. Auf rund 51 m² entfaltet sich hier ein durchdachter Grundriss, der keine Wünsche offen lässt. Der zentrale Vorraum verbindet alle Räume auf angenehme Weise miteinander. Zwei lichtdurchflutete, gut proportionierte Zimmer eignen sich hervorragend für unterschiedlichste Nutzungen. Die großzügige Küche verfügt über ein Fenster, das für Tageslicht und gute Belüftung sorgt und bietet ausreichend Platz für eine moderne Küchenzeile und eventuell eine kleine Essecke, ideal für gemütliche Mahlzeiten. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, die Entspannung nach einem langen Tag

verspricht. Nach entsprechender Renovierung bietet sich hier die ideale Grundlage für eine moderne Wellness-Oase. Ein besonderer Blickfang ist der klassische Fischgrätparkett, der dem Wohnraum zeitlosen Wiener Altbau-Charme verleiht. Ob als klassisches Single- oder Pärchen-Zuhause, für eine WG oder zur Vermietung – die flexible Aufteilung lässt viele Möglichkeiten offen. Die Wohnung befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand, bietet dadurch aber das perfekte Potential für individuelle Gestaltung. Mit etwas Kreativität verwandeln Sie diese Wohnung in Ihr persönliches Zuhause mitten im Herzen von Wien.

Kosten:

KP: € 295.000,-

BK: € 216,85 inkl. Rep-Rücklage, inkl. USt.

HK: € 79,82 inkl. USt.

Provision: 3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.

Lage + Infrastruktur:

Diese tolle Wohnung präsentiert sich in perfekter, innerstädtischer Lage. Die Lerchenfelder Straße präsentiert sich als pulsierende Einkaufsstraße mit einem charmanten Mix aus kleinen Boutiquen, traditionellen Fachgeschäften, gemütlichen Cafés und einladenden Restaurants, die zum Bummeln, Verweilen und Genießen einladen. Am Ceija-Stojka-Platz sorgt der wöchentliche Bauernmarkt für frische, regionale Vielfalt direkt in der Nachbarschaft. Grünflächen und Erholungsräume befinden sich in unmittelbarer Nähe: Der nahegelegene Josef-Strauß-Park und der beliebte Volksgarten bieten vielfältige Möglichkeiten zum Spazieren, Entspannen und Sporttreiben. Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet: Die U-Bahn-Linie U6 (Thaliastraße), die Straßenbahnlinien 2, 5 und 46, sowie die Buslinien 13A, N46, N8 und N71 sind fußläufig erreichbar. Mit den Linien 2 und 46 gelangen Sie rasch zum Ring und zur U3-Station Volkstheater.

Gestalten Sie hier Ihr individuelles Wohlfühl-Zuhause und genießen Sie das pulsierende Leben in einer der begehrtesten Wiener Wohngegenden.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches/familiäres Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung. Irrtum vorbehalten.

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 <250m
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 <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap