

Großzügige, helle 5-Zimmer-Wohnung | optimaler Grundriss & TOP Lage



Objektnummer: 443

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchenfelder Straße 74
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	140,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	8,30 m²
Heizwärmebedarf:	D 121,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,31
Kaufpreis:	990.000,00 €
Betriebskosten:	381,14 €
USt.:	38,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

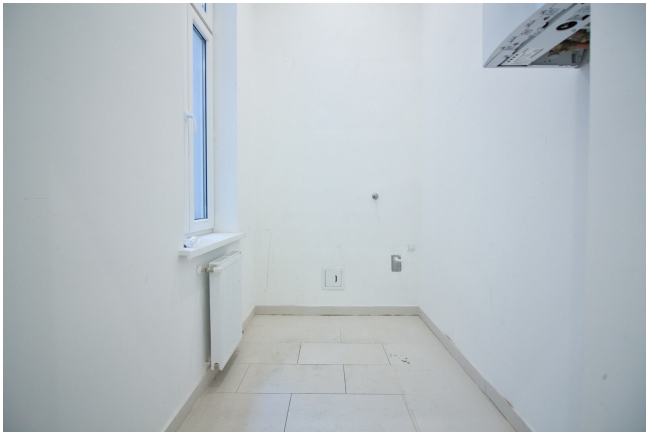


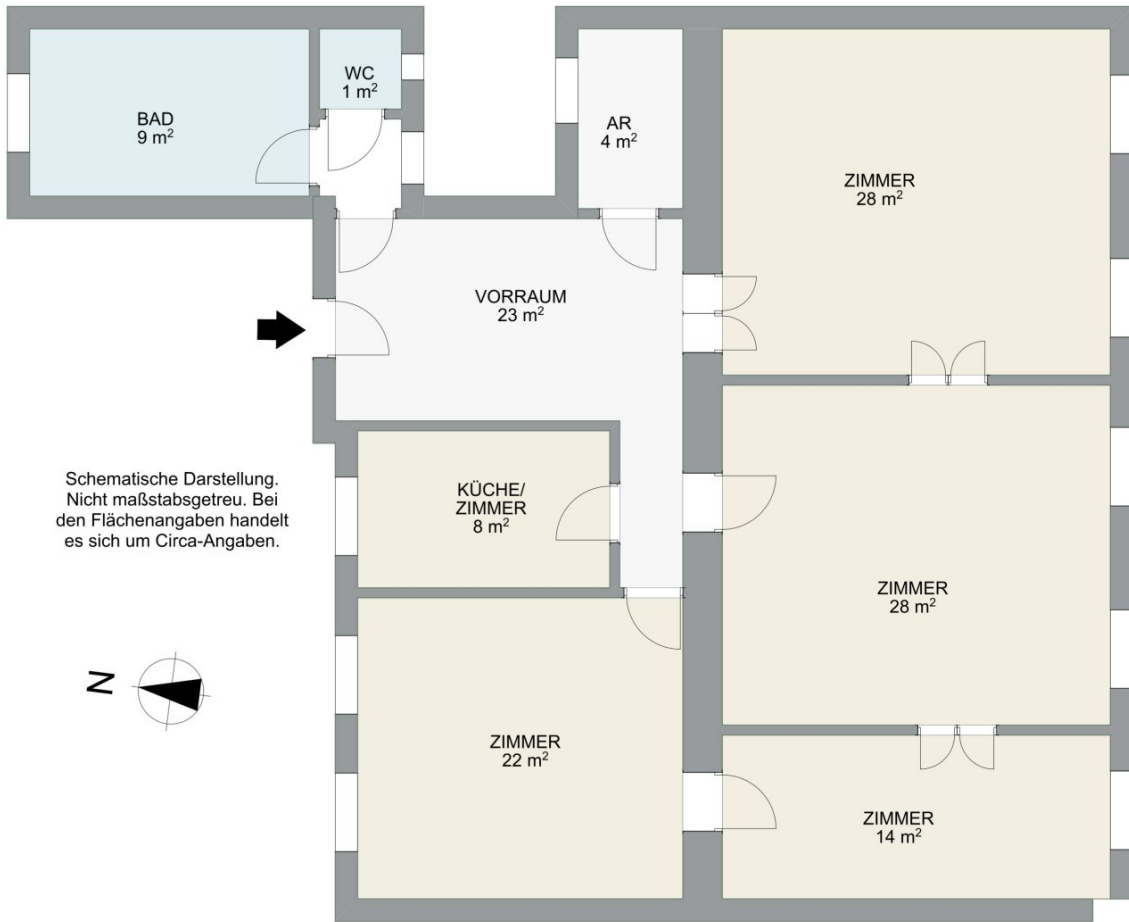
Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13









Schematische Darstellung.
Nicht maßstabsgetreu. Bei
den Flächenangaben handelt
es sich um Circa-Angaben.

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Großzügige, helle 5-Zimmer-Wohnung (3 Schlafzimmer, Wohnzimmer, separate Küche), optimaler Grundriss & Top Lage, 3. Stock mit Lift

ÜBER DIE WOHNUNG

Herzlich Willkommen in dieser sehr großzügigen und sehr hellen Wohnung im begehrten 8. Wiener Gemeindebezirk!

FACTBOX & RAUMAUFTEILUNG

- großzügiger Eingangsbereich
- separates WC
- Bad mit Fenster, Badewanne, Walk-In-Dusche & Handtuchheizkörper
- großzügiger Wohnbereich
- separate Küche
- weitere 3 Zimmer zur variablen Nutzung
- Kellerabteil

Die 5-Zimmer-Wohnung befindet sich im **3. Stock mit Lift** und verfügt über 3 Schlafzimmer, Wohnzimmer und über eine separate Küche.

Durch einen **Vorraum** und den hervorragenden Grundriss erschließen sich die meisten Räume dieser **mit viel Liebe zum Detail geplanten** Wohnung.

Die Wohnung verfügt über **überhohe Innentüren** im Stil Alt-Wien, straßenseitig über **klassische Holzkastenfenster** und Richtung Innen- und Lichthof über **Doppelisolierglas-Kunststofffenster**.

Linker Hand beim Eingangsbereich befindet sich ein **WC** mit praktischem Fenster sowie das **Badezimmer**, welches den wundervollen Altbau-Charme mit modernen Elementen perfekt ergänzt. Es verfügt über ein Waschbecken, eine Badewanne, eine moderner Walk-In-Dusche, einen Handtuchheizkörper und über ein praktisches Fenster in den Lichthof.

Rechter Hand vom Vorraum ist die separate, bereits vollausgestattete **Küche** untergebracht.

In der Wohnung erwarten Sie **vier großzügig geschnittene, helle Zimmer** – zwei mit je ca. 28 m², eines mit ca. 22 m² und ein weiteres mit ca. 14 m².

Beheizt wird das Objekt mittels **Gasetagenheizung**. Die Wohnung verfügt über eine **Raumhöhe von ca. 3,20 m**.

Ein praktischer **Abstellraum** mit Waschmaschinenanschluss komplettiert das Raumangebot.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Im **gepflegten Jahrhundertwende-Wohnhaus** gibt es ein der Wohnung zugeordnetes ca. 8 m² großes **Kellerabteil**.

Die Liegenschaft liegt öffentlich sehr **gut erreichbar** in der Lerchenfelder Straße 74. Die Straßenbahnlinien 46 und die Buslinien 13A und 48A halten in unmittelbarer Nähe. Die nächstgelegene **U-Bahn-Station** (U6 Thaliastraße) befindet sich nur 7 Gehminuten entfernt.

In der Umgebung gibt es zahlreiche Nahversorger, Geschäfte und sehr viele Gastronomiebetriebe in der Lerchenfelder Straße sowie in der Neustift- und Josefstädter-Straße.

Auch alle anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und ausgezeichnete Restaurants, Bars und Kaffeehäuser sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir stehen jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <325m
Apotheke <275m
Klinik <475m
Krankenhaus <1.025m

Kinder & Schulen

Schule <225m
Kindergarten <275m
Universität <250m
Höhere Schule <350m

Nahversorgung

Supermarkt <225m
Bäckerei <25m
Einkaufszentrum <925m

Sonstige

Geldautomat <275m
Bank <275m
Post <550m
Polizei <400m

Verkehr

Bus <175m
U-Bahn <625m
Straßenbahn <175m
Bahnhof <625m
Autobahnanschluss <3.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap