

**\*\*Alles was das Herz begehrt – stilvolle Kleinwohnung mit Balkon in bester Lage von Wieden - befristet vermietet\*\***



**Objektnummer: 293347**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilien treuhand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Adresse                       | Lambrechtgasse                          |
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1040 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1874                                    |
| Möbliert:                     | Teil                                    |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 36,37 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 39,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,09                           |
| Kaufpreis:                    | 299.000,00 €                            |
| Betriebskosten:               | 76,72 €                                 |
| USt.:                         | 8,95 €                                  |
| Provisionsangabe:             |   |

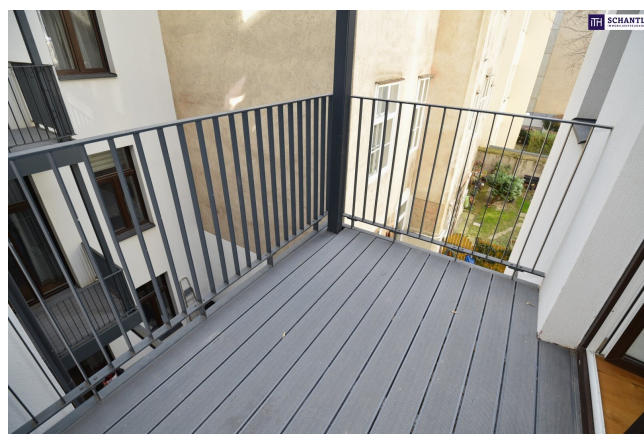
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzl**

Schantl ITH Immobilienreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a

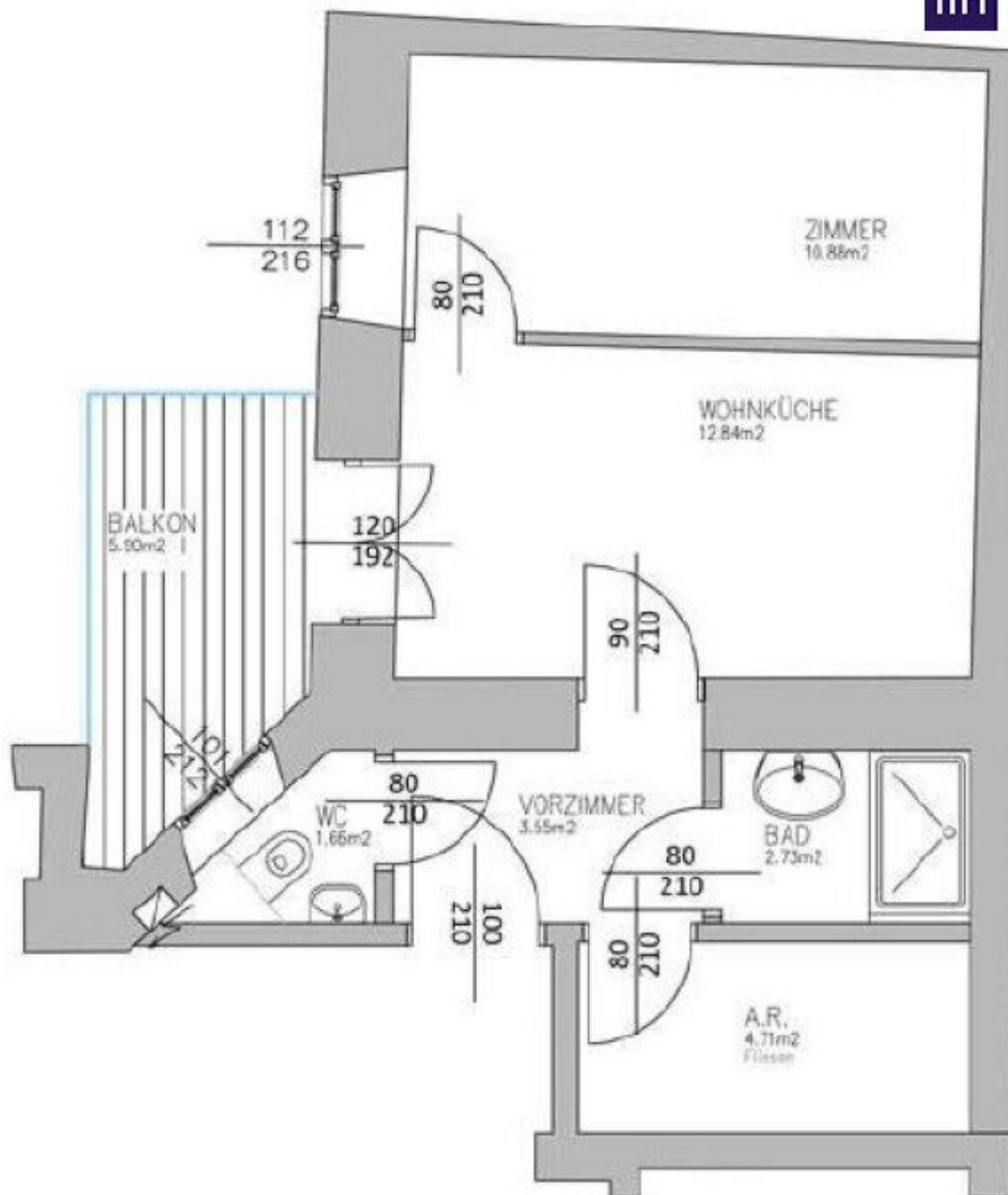












## Objektbeschreibung

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung im 2. Stock** eines rundum **sanierten Altbauhauses** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung. In einer ruhigen Seitenstraße des beliebten 4. Bezirks gelegen, bietet sie urbanes Wohnen in angenehmer Atmosphäre.

Die Wohnung bietet eine moderne Einbauküche, die bis zur Decke geplant wurde und viel Stauraum schafft. Ein vom Tischler gefertigtes Hochbett mit integriertem Stauraum sorgt für eine clevere und zugleich stilvolle Nutzung des Wohnraums. Besonders einladend ist der direkte Zugang zum ca. **5,9 m<sup>2</sup> großen Balkon**, der zusätzliche Wohnqualität schafft.

Edles Eichenholzparkett und eine Fußbodenheizung verleihen der Wohnung ein behagliches Wohngefühl.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine komfortable, barrierefreie Dusche, ein separates WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

Mit einer **Wohnfläche von ca. 36,37 m<sup>2</sup>** eignet sich diese Wohnung ideal für Singles oder Paare, die das urbane Leben in einer der schönsten Wohngegenden Wiens genießen möchten.

### Highlights der Wohnung:

- **Moderne Einbauküche** – bis zur Decke geplant, mit hochwertigen Geräten und viel Stauraum
- **Tischlergefertigtes Hochbett** – mit zusätzlichem Stauraum, optimale Nutzung des Wohnraums
- **Eichenholzparkett** – edel und pflegeleicht, kombiniert mit **Fußbodenheizung** für behagliche Wärme
- **Modernes Badezimmer** – barrierefreie Dusche, stilvolles Design
- **Separates WC**
- **Balkon (ca. 5,9 m<sup>2</sup>)** – sonnig und ruhig, ideal zum Entspannen
- **Kellerabteil**

*Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser attraktiven Immobilie!*

**Kaufpreis: 299.000 €**

***befristet vermietet bis April 2029***

**Heizkosten: 69,41€ (Gaszentralheizung)**

***aktuell ist die Wohnung 4 Jahre befristet vermietet***

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap