

Außergewöhnliche Maisonette mit Terrasse & Wellness in ruhiger Innenhoflage – 1080 Wien, Lerchenfelder Straße



Objektnummer: 2983

Eine Immobilie von 16EAST Real Estate GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	138,06 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	3
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	7,36 m ²
Keller:	2,62 m ²
Heizwärmebedarf:	D 101,06 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	770.000,00 €
Betriebskosten:	300,00 €
USt.:	30,00 €

Ihr Ansprechpartner



Barbara Bacovsky

16EAST Real Estate GmbH
Fröschelgasse 22/3
1190 Wien

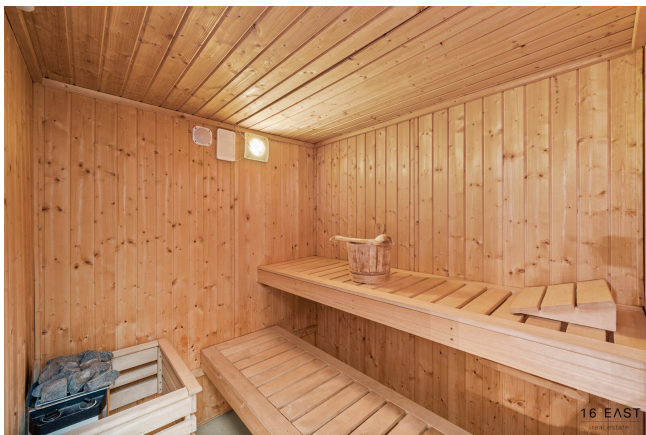
H +43 676 6609585

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







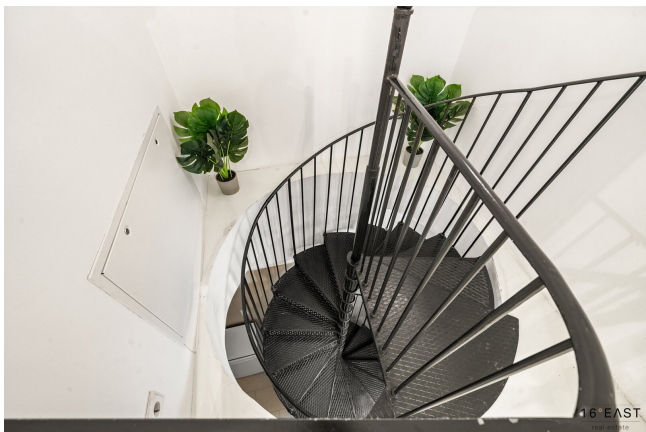




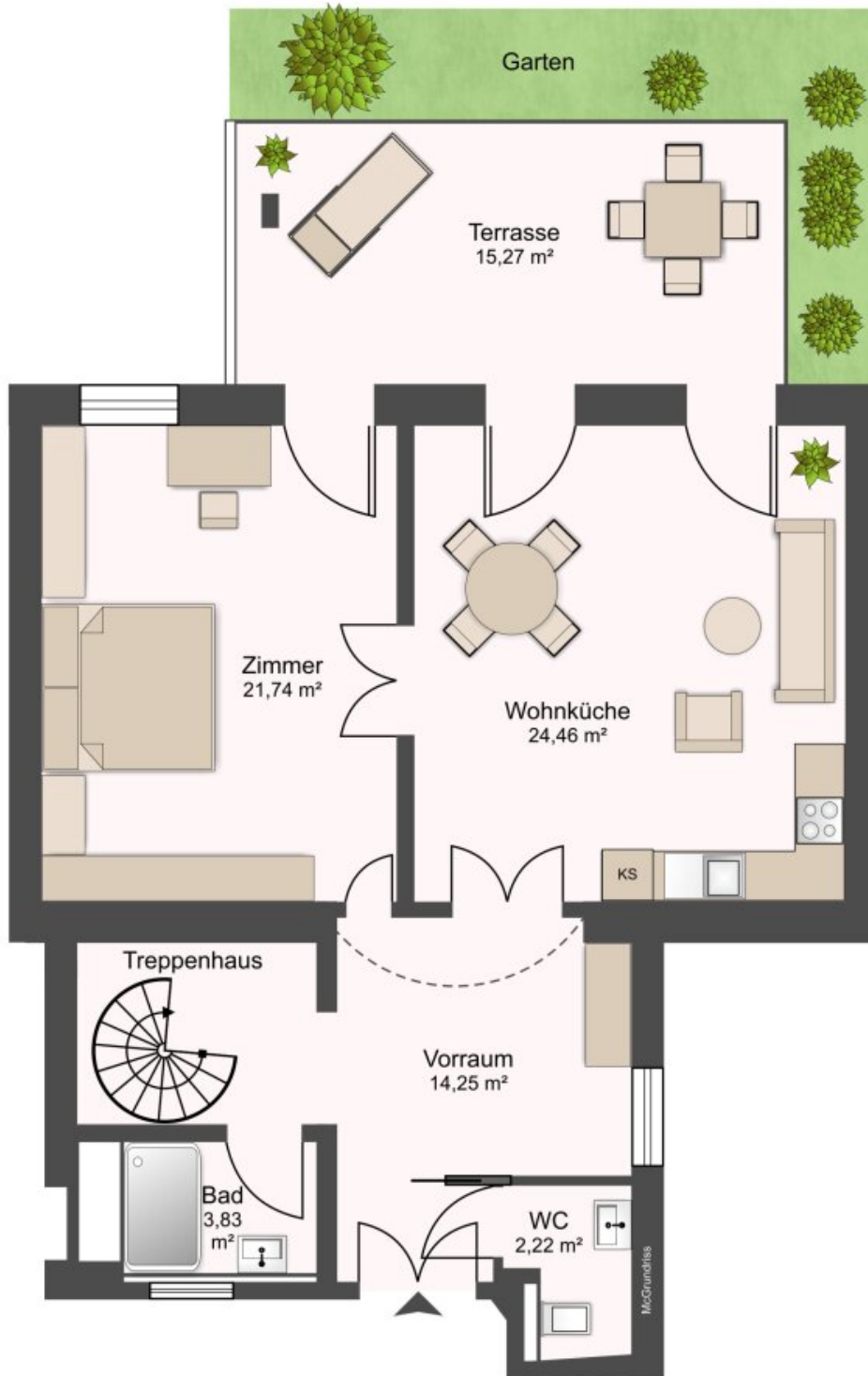


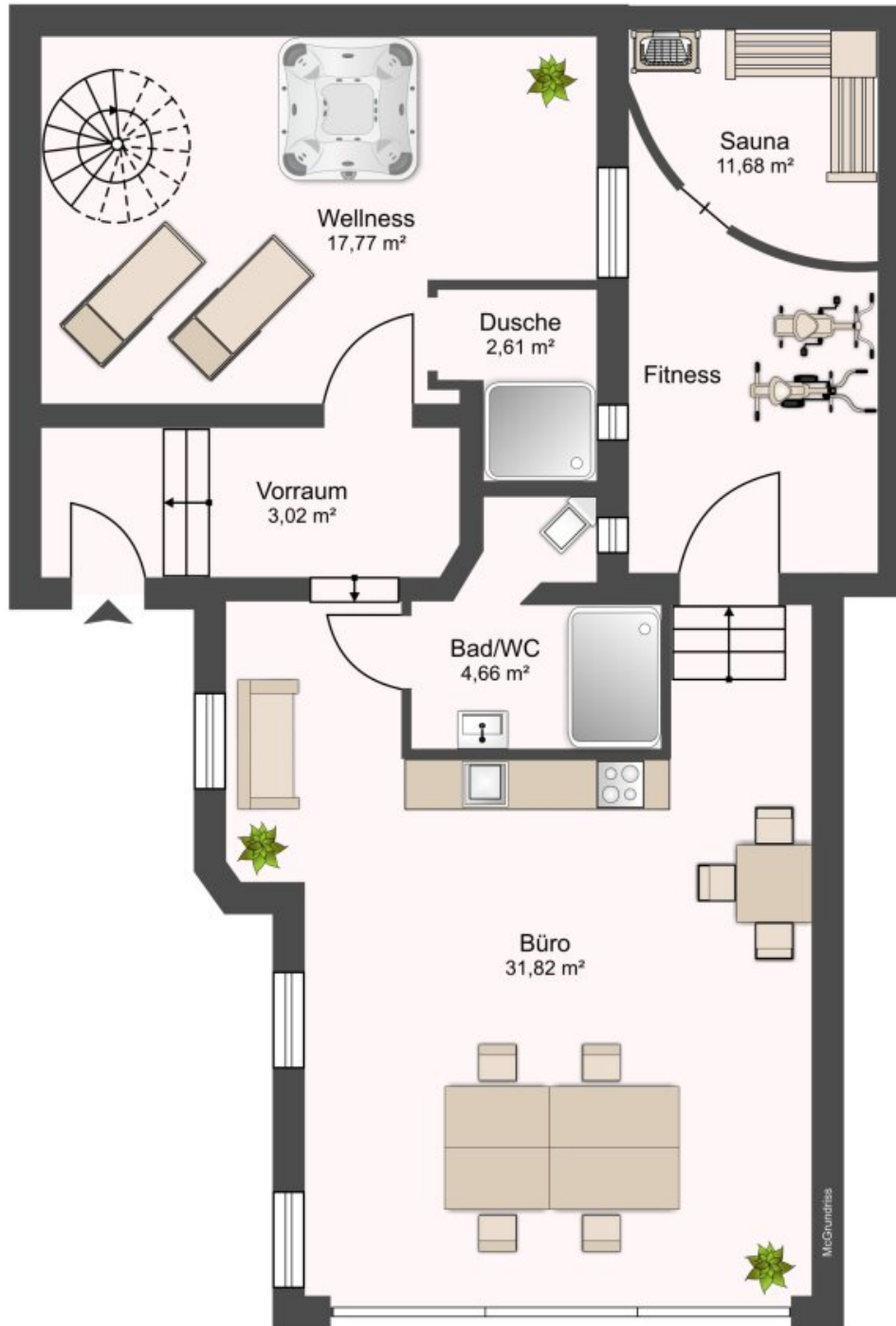












Objektbeschreibung

Exklusive 2-Etagen-Wohnung im Altbau mit Terrasse & Sauna

In begehrter Lage des 8. Wiener Gemeindebezirks präsentiert sich diese hochwertig renovierte Maisonettewohnung in einem gepflegten Jahrhundertwendehaus. Das stilvolle Gebäude überzeugt durch seinen charmanten Altbaucharakter, einen großzügigen, begrünten Innenhof sowie einen Personenlift.

Die Wohnung befindet sich im Hochparterre des sehr **ruhigen, hofseitigen Trakts des Hauses** und erstreckt sich über **zwei Ebenen, die auch vollständig separat voneinander genutzt werden können**. Dank der **durchdachten Raumaufteilung** sowie **zweier separater Eingänge und Stromzähler** bietet sie **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten** – ideal für die Kombination von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach oder zur Trennung unterschiedlicher Bereiche (z. B. Wohnen, Büro, Wellness oder Atelier im unteren Geschoss).

INFOS ZUR WOHNUNG:

WOHNUNG 1 - OBERGESCHOSS

- **Wohnfläche: 66,50 m²**
- **Terrasse: 15,27 m²**
- **Garten: 7,36 m²**
- Helle Wohnküche mit **direktem Zugang zur ruhigen, begrünten Terrasse**
- Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Dusche
- Separate Gästetoilette

- Vorraum

WOHNUNG 2 - UNTERGESCHOSS:

- **Fläche: 59,88 m²**
- **Lichthof: 11,68 m²**
- Großzügiger Raum mit Einbauküche (ideal als Wohn-, Arbeits- oder Gästebereich)
- Überdachter Lichthof für **Fitness- und Wellnessbereich mit Sauna**
- Zimmer mit **Whirlpool**, Dusche und Verbindungstreppe zum Obergeschoss
- Weiteres Badezimmer mit separatem WC
- Vorraum
- Separater Eingang

Die beiden Ebenen sind über eine liebevoll renovierte **historische Stiege** miteinander verbunden.

HIGHLIGHTS:

- **Hochwertige Renovierung der Wohnung (2013)**
- **Fußbodenheizung** in allen Bereichen

- **Aluminiumfenster** mit elektrischen Außenjalousien und Fliegengittern
- Komplette **überdachte Terrasse** mit optional vollautomatisch verschließbaren Seiten
- **Ruhige Innenhof-Lage** im hinter Teil des Hauses mit viel Grün
- **Zwei Wohnungsteile die leicht voneinander trennbar sind** (eigene Stromkreise).
- **Sauna**
- **Whirlpool**
- **Zwei Kellerabteile**
- Fahrradabstellplatz im Innenhof
- Fassadendämmung (2013)

Beide Wohnungen werden **unmöbliert** übergeben; **die Küchen, Bäder, die Sauna sowie der Whirlpool verbleiben jedoch** in den Einheiten.

Ein **Garagenstellplatz** im Haus kann bei Bedarf um ca. **€ 120,- pro Monat** angemietet werden.

Kaufpreis: € 770.000,--

Provision: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust. Rücklage

Wir freuen uns auf Ihre schriftliche Anfrage, um Ihnen dieses exklusive Objekt näher bringen zu dürfen.

Für alle Angaben sowie die Pläne, welche zur Veranschaulichung dienen, übernehmen wir keinerlei Haftung.

In Entsprechung des FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) und des VRUG (Verbraucherrechte-Richtlinie-Umsetzungsgesetz) ist es uns leider nur mehr möglich Termine nach Erhalt einer schriftliche Anfrage mit vollständigen Kontaktabgaben (Kontaktformular) zu vereinbaren, dies gilt ebenso für die Herausgabe relevanter Informationen wie z.B. der Lage. Sehr gerne sind wir auf diesem Wege bereit, uns um sämtliche Anliegen rasch und kompetent zu kümmern.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap