

**Perfekt aufgeteilte Kleinwohnung mit Innenhofbalkon im sanierten Altbauhaus in ruhiger Seitengasse – befristet vermietet bis 2029 \*\*\***



**Objektnummer: 298247**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienreuehand 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:	309.000,00 €
Betriebskosten:	76,72 €
USt.:	8,95 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Marlies Sprinzi**

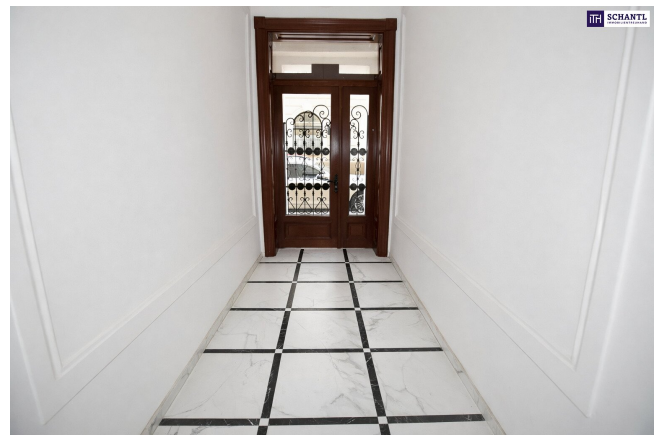
Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH  
Messendorfer Straße 71a

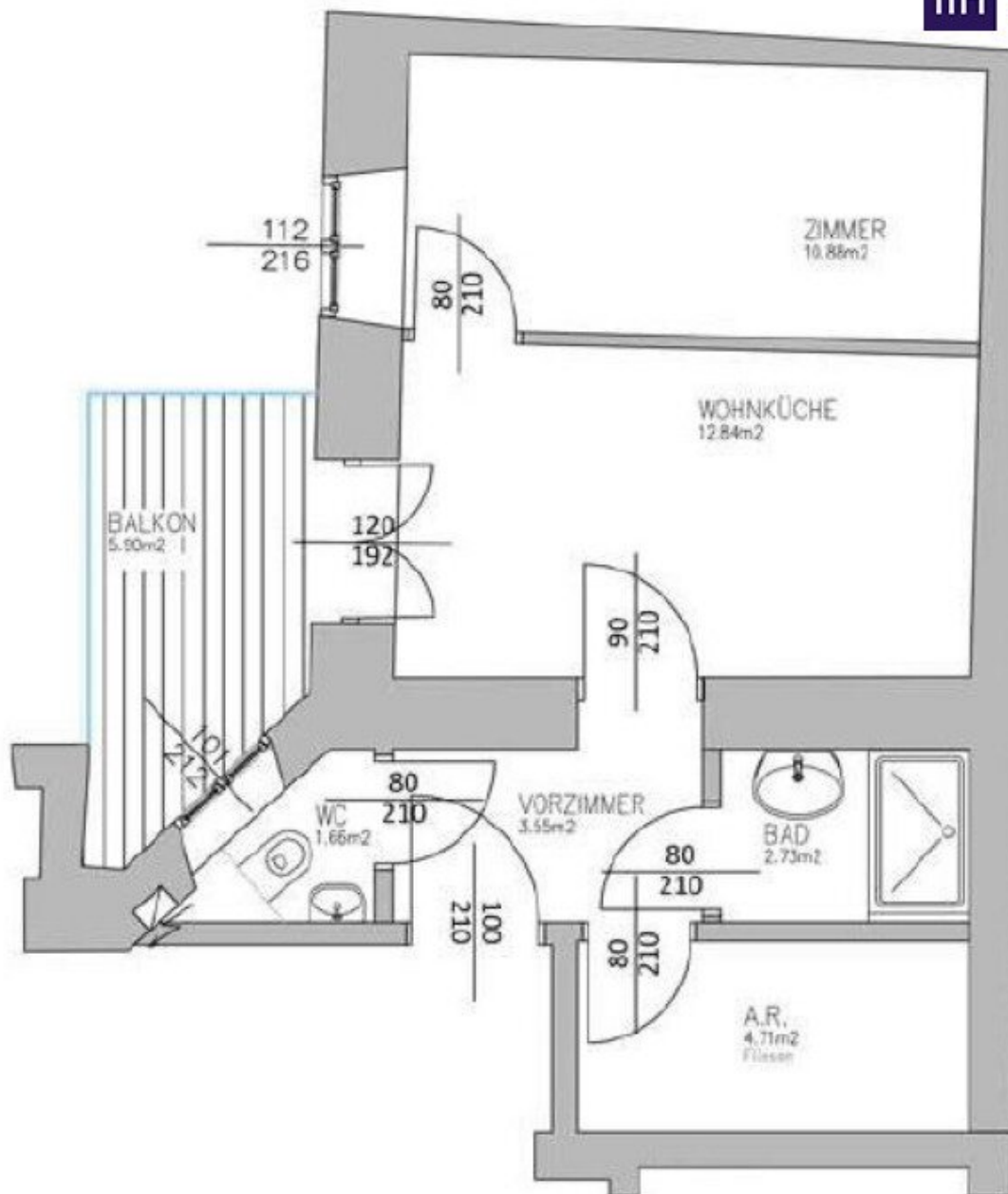












## Objektbeschreibung

Diese stilvolle 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock eines umfassend sanierten Altbauhauses in einer ruhigen Seitenstraße des beliebten 4. Wiener Gemeindebezirks. Die Kombination aus hochwertiger Ausstattung, durchdachter Raumplanung und urbaner Lage macht diese Wohnung besonders attraktiv.

Auf rund **36,37 m<sup>2</sup> Wohnfläche** bietet die Wohnung eine intelligente Raumaufteilung mit modernen Wohnlösungen. Die **maßgefertigte Einbauküche**, die bis zur Decke geplant wurde, schafft viel Stauraum und ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet.

Ein besonderes Highlight ist das **vom Tischler angefertigte Hochbett mit integriertem Stauraum**, das den Wohnbereich optimal nutzt und gleichzeitig eine stilvolle Atmosphäre schafft.

Vom Wohnbereich aus gelangt man direkt auf den **ca. 5,9 m<sup>2</sup> großen Balkon**, der in ruhiger Lage zusätzlichen Freiraum zum Entspannen bietet.

Für ein angenehmes Wohngefühl sorgen **edles Eichenholzparkett** sowie eine **komfortable Fußbodenheizung**, die in der gesamten Wohnung verlegt ist.

Das **modern gestaltete Badezimmer** verfügt über eine barrierefreie Dusche und überzeugt durch zeitloses Design. Ein **separates WC** bietet zusätzlichen Komfort.

Die Wohnung ist **derzeit befristet vermietet bis April 2029** und eignet sich daher besonders als **attraktive Anlageimmobilie in gefragter Wiener Lage**.

Ein **Kellerabteil** rundet das Angebot ab.

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

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

### **Auf einen Blick**

- Ruhige Lage in einer Seitenstraße im beliebten **4. Bezirk**
- Moderne **Einbauküche bis zur Decke geplant** mit viel Stauraum
- **Tischlergefertigtes Hochbett** mit integriertem Stauraum
- **Eichenholzparkett** kombiniert mit komfortabler **Fußbodenheizung**

- Modernes Badezimmer mit **barrierefreier Dusche**
- **Separates WC**
- **Balkon (ca. 5,9 m<sup>2</sup>)** – sonnig und ruhig gelegen
- **Kellerabteil**
- **Befristet vermietet bis April 2029**

**Kaufpreis: 309.000 €**

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