Klein, fein & perfekt aufgeteilt – charmante Altbauwohnung mit Innenhofbalkon – befristet vermietet bis 2029 ***



Objektnummer: 296399

Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lambrechtgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1874
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	36,37 m²
Nutzfläche:	39,32 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 39,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,09
Kaufpreis:	309.000,00 €
Kaufpreis / m²:	7.858,60 €
Betriebskosten:	76,72 €
USt.:	8,95 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Marlies Sprinzl









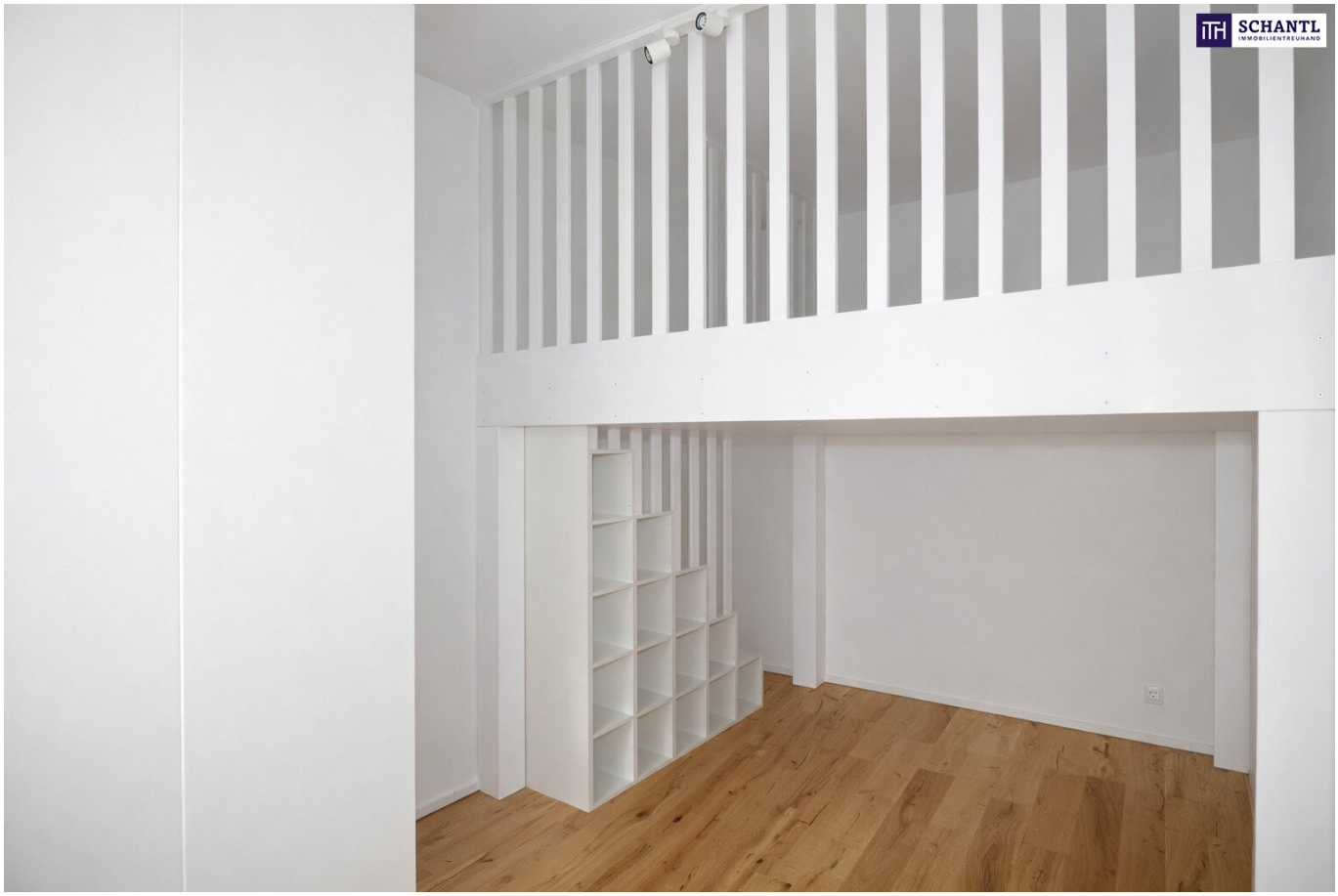












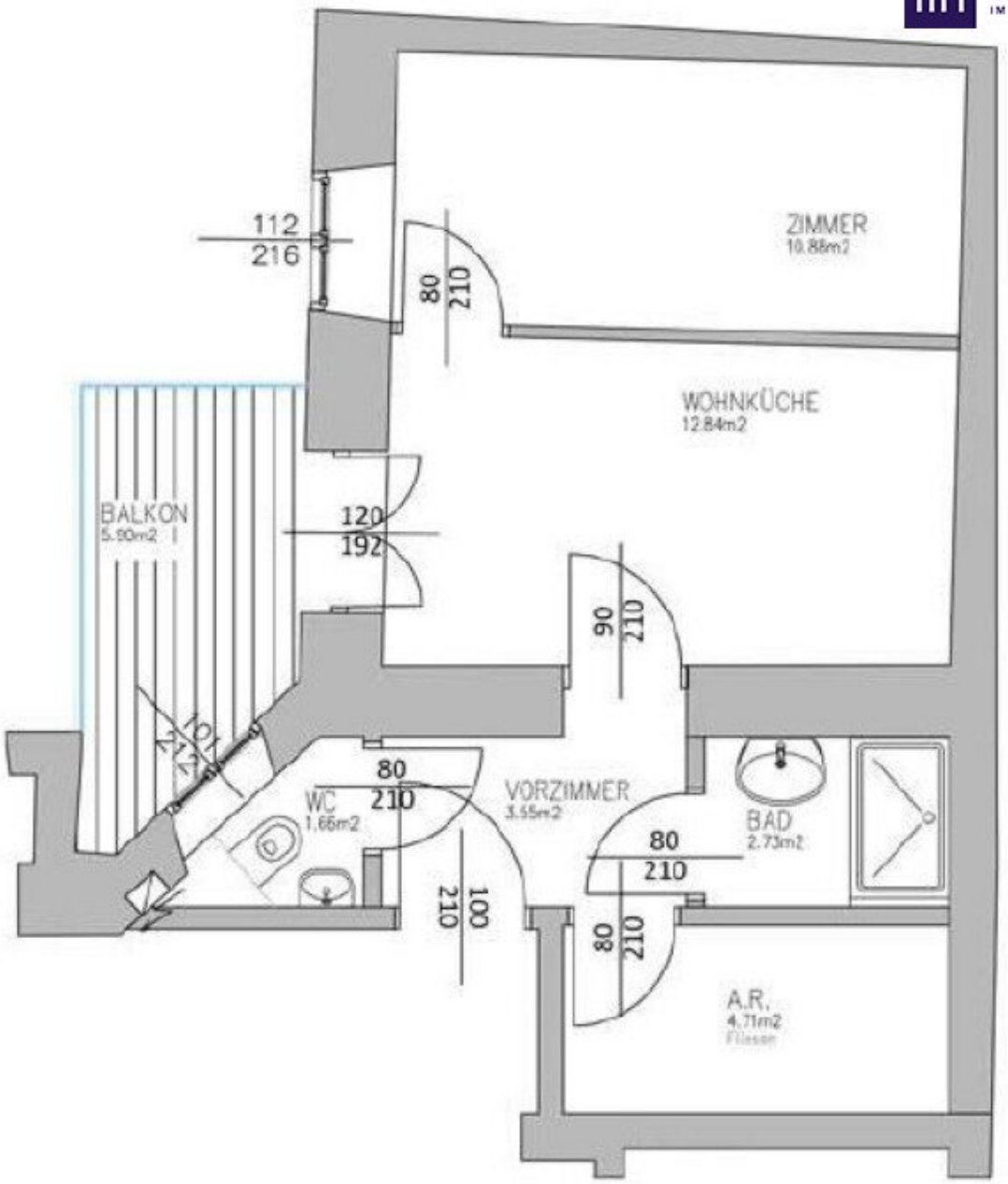











112
216
80
210
ZIMMER
10.88m2
WOHNKÜCHE
12.84m2
BALKON
5.90m2
120
192
90
210
101
212
80
210
WC
1.66m2
VORZIMMER
3.55m2
BAD
2.73m2
80
210
210
100
80
210
A.R.
4.71m2
Fliesen

Objektbeschreibung

Charmantes Altbaujuwel mit Innenhofbalkon im 4. Bezirk – vermietet bis April 2029

Diese stilvolle **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im 2. Stock eines umfassend sanierten Altbauhauses in einer ruhigen Seitengasse des beliebten **4. Wiener Gemeindebezirks**.

Auf rund **36,37 m² Wohnfläche** überzeugt die Wohnung durch eine durchdachte Raumaufteilung, hochwertige Ausstattung und intelligente Stauraumlösungen.

Die **maßgefertigte Einbauküche** mit hochwertigen Geräten und das **tischlergefertigte Hochbett mit integriertem Stauraum** sorgen für eine optimale Nutzung der Wohnfläche.

Ein besonderes Highlight ist der **ca. 5,9 m² große Innenhofbalkon**, der zum Entspannen in ruhiger Atmosphäre einlädt.

Edler Eichenholzparkettboden, Fußbodenheizung, ein modernes Badezimmer mit barrierefreier Dusche sowie ein separates WC bieten zusätzlichen Wohnkomfort. Ein Kellerabteil rundet das Angebot ab.

Die Wohnung ist **befristet bis April 2029 vermietet** und eignet sich ideal als attraktive Anlageimmobilie in begehrter Wiener Lage.

Highlights auf einen Blick

- **36,37 m² Wohnfläche** – optimal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung
- **5,9 m² Innenhofbalkon** in ruhiger Lage
- **Saniertes Altbauhaus** im beliebten 4. Bezirk
- Hochwertige Einbauküche mit viel Stauraum
- Maßgefertigtes Hochbett mit integriertem Stauraum
- Eichenholzparkett und Fußbodenheizung
- Modernes Badezimmer mit barrierefreier Dusche
- Separates WC und Kellerabteil

- Gaszentralheizung – Heizkosten derzeit € 69,41
- **Befristet vermietet bis April 2029**

Kaufpreis: 309.000 €

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung vom dieser tollen Immobilie!

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen und eine individuelle Beratung zur Verfügung und freuen uns auf Ihre Anfrage.

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

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