ERSTBEZUG | 2-Zimmer | Klimavorbereitung | Fußbodenheizung | Balkonanbau möglich | direkt bei der U-Bahn-Station Thaliastraße



Objektnummer: 541

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchenfelder Gürtel 39
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1890
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	48,00 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	E 156,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	158,00 €
USt.:	15,80 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

T +43 650 8566764













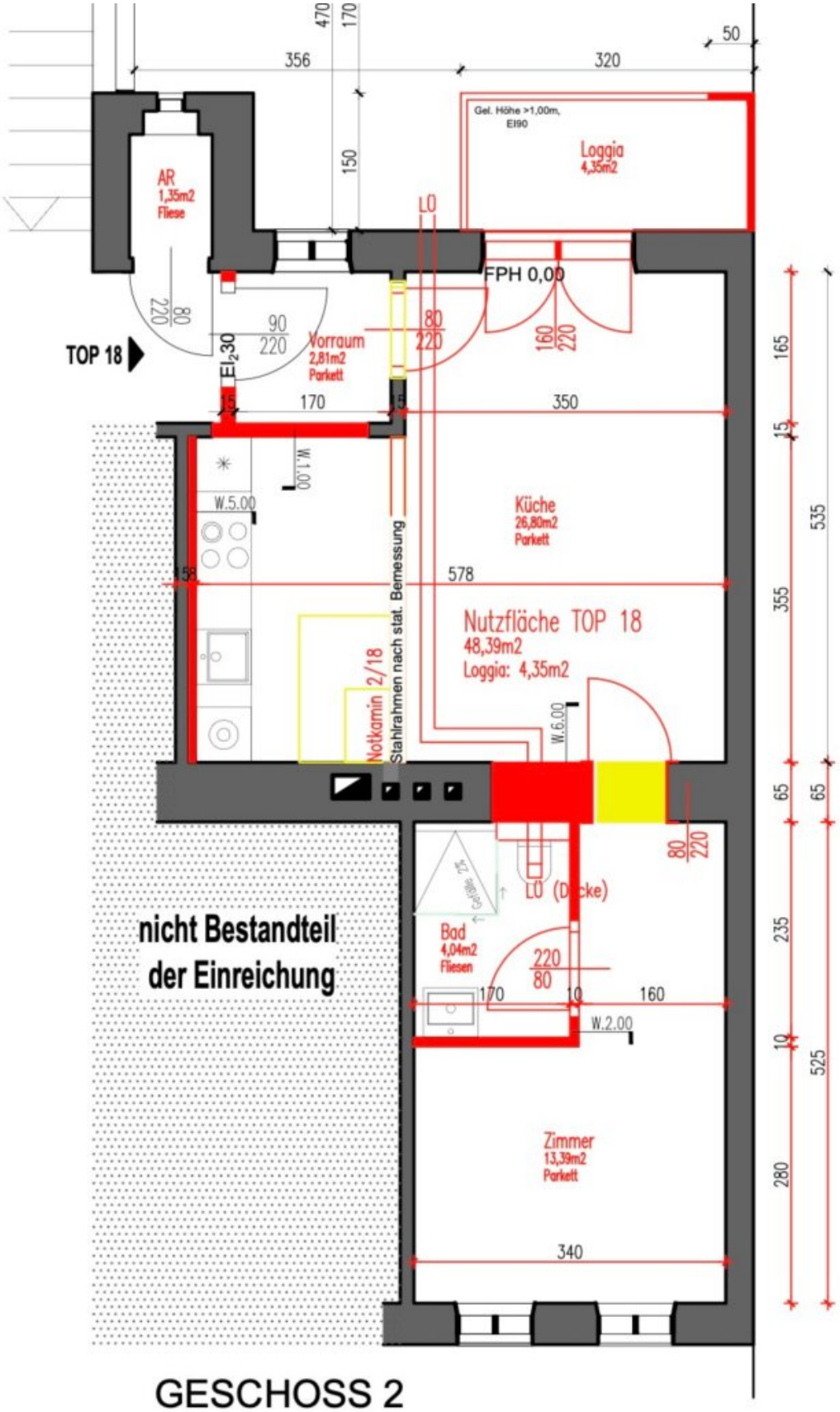











470
170
356
320
50
Gel. Höhe >1,00m,
EI90
Loggia
4,35m2
AR
1,35m2
Fliese
LO
FPH 0,00
150
80
220
90
220
TOP 18
EI230
Vorraum
2,81m2
Parkett
80
220
160
220
170
350
165
15
535
355
W.1.00
W.5.00
Küche
26,80m2
Parkett
578
Nutzfläche TOP 18
48,39m2
Loggia: 4,35m2
Notkamin 2/18
Stahlrahmen nach stat. Bemessung
W.6.00
65
65
80
220
LO (Decke)
Gefälle 2%
nicht Bestandteil
der Einreichung
Bad
4,04m2
Fliesen
220
80
235
170
10
160
W.2.00
10
525
Zimmer
13,39m2
Parkett
280
340

GESCHOSS 2

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Hochwertig sanierte 2-Zimmer-Wohnung direkt bei der U-Bahn-Station Thaliastraße

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit großer Walk-In-Dusche und WC
- Fußbodenheizung mit neuem Brennwertgerät
- Vorbereitung für Klimaanlage
- Fischgrätparkett, Alt Wien Türen, 3-fach Isolierglasfenster
- Balkonanbau möglich

Zum Verkauf gelangt eine **2-Zimmer Wohnung** im 3. Stock (aktuell noch ohne Lift) mit ca. 48 m² Wohnfläche.

Über eine Sicherheitstüre gelangt man in den **Vorraum**. Dieser bietet Platz zum Ankommen sowie für eine kleine Garderobe.

Geradeaus kommt man ins großzügige und in den Innenhof ausgerichtete **Wohnzimmer mit Platz für eine große Küche**. Bereits vorhanden ist eine **Balkontüre**, denn es besteht die Möglichkeit, einen **Balkon in Richtung Innenhof** zu errichten. Auf Wunsch kann die Umsetzung noch durch den Verkäufer erfolgen; die Kosten hierfür sind vom Käufer zu tragen.

Weiter geht es in das **Schlafzimmer** mit ausreichend Platz für einen großen Schrank und ein Doppelbett. Rechter Hand befindet sich ein wunderschönes **Badezimmer** mit Walk-In-Dusche, Villeroy & Boch Waschtisch mit Unterschrank, einem Handtuchheizkörper und einem WC.

Beheizt wird das Objekt über ein **Gasbrennwertgerät und eine Fußbodenheizung**. Für warme Sommertage sind im Wohn- und Schlafzimmer alle Anschlüsse für eine **Klimaanlage** vorbereitet.

ÜBER DAS HAUS, DIE LAGE & DIE INFRASTRUKTUR

Das **Haus** liegt zentral in einer **attraktiven und sehr nachgefragten Wohnlage** direkt am Lerchenfelder Gürtel im 16. Wiener Gemeindebezirk. Es verfügt über eine schöne, für diese Zeit typische, gegliederte Fassade.

Öffentlich sind Sie hier bestens angebunden: Die **U6 Station Thaliastraße** liegt nur 1 Gehminute entfernt. Auch die Straßenbahnlinien 5 und 46 halten in unmittelbarer Umgebung.

In einem engen Radius um das Objekt genießen Sie die Vorzüge einer **optimalen Infrastruktur und bester Nahversorgung**: Im Umkreis und auf der direkt ums Eck liegenden Thaliastraße gibt es zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés.

Und wenn es Sie einmal nach Erholung im Grünen dürstet: Nur 180 m entfernt, befindet sich der riesige, schöne **Josef-Strauß-Park** mit Kinderspielplätzen für alle Altersgruppen, Klettermöglichkeiten und großen Wiesenflächen zum Entspannen.

Auch alle anderen **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar.

KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...

Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform, wir beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!

Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <75m
Apotheke <75m
Klinik <425m
Krankenhaus <950m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <325m
Universität <850m
Höhere Schule <600m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <650m

Sonstige
Geldautomat <100m
Bank <225m
Post <375m
Polizei <200m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <150m
Straßenbahn <75m
Bahnhof <100m
Autobahnanschluss <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap