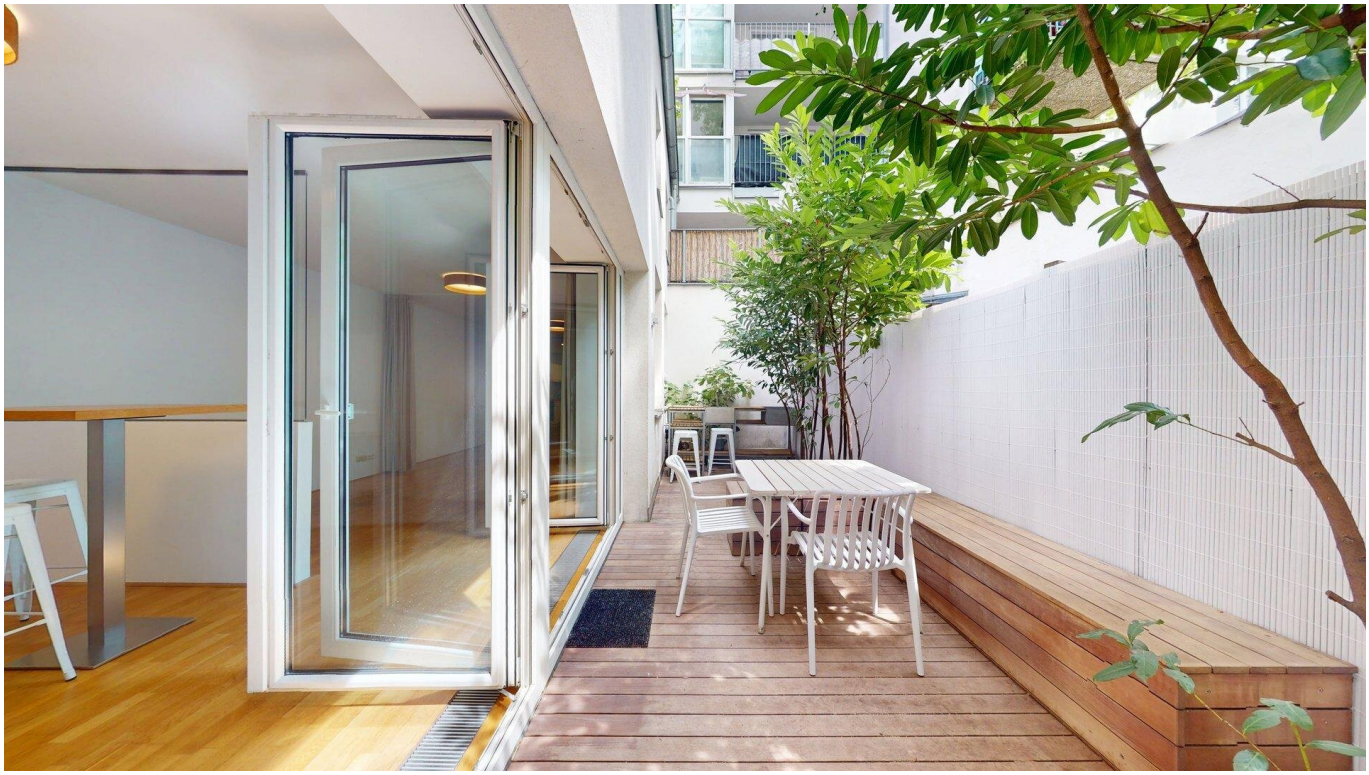
# Loft mit begrünter Innenhof-Terrasse



**Objektnummer: 6883**

**Eine Immobilie von ADVANTA – Immobilienvermittlungs GmbH**

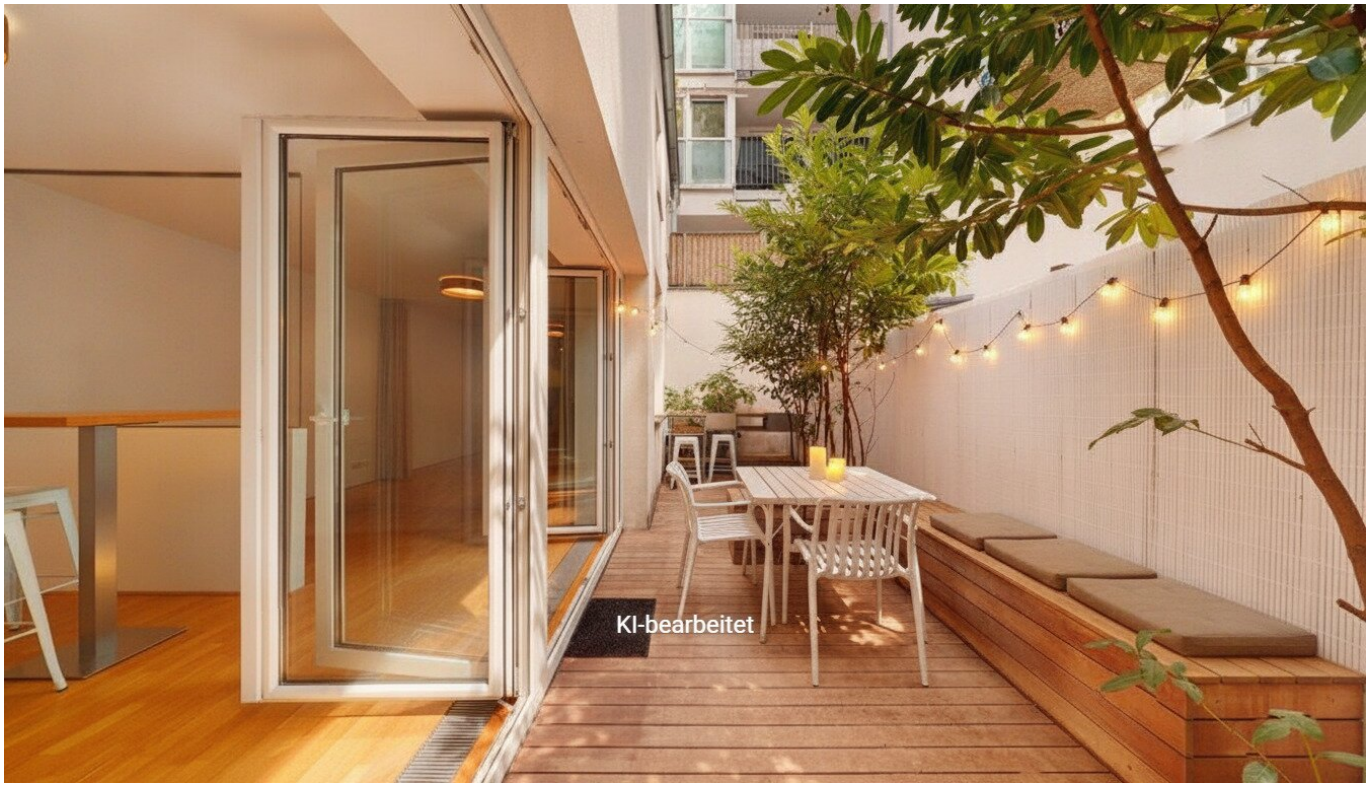
## Zahlen, Daten, Fakten

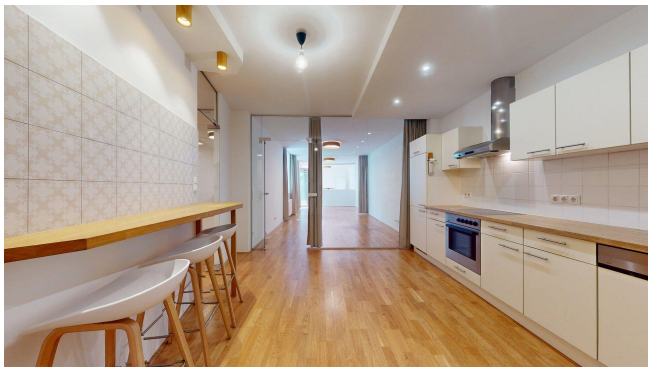
| | |
|---|---|
| Adresse | Lerchenfelder Straße 52 |
| **Art:** | Wohnung - Terrassenwohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1080 Wien |
| **Baujahr:** | 2005 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Möbliert:** | Teil |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 80,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 80,00 m² |
| **Gesamtfläche:** | 80,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | C 51,00 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,34 |
| **Gesamtmiete** | 1.498,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.214,16 € |
| **Kaltmiete** | 1.361,81 € |
| **Betriebskosten:** | 147,65 € |
| **USt.:** | 136,19 € |

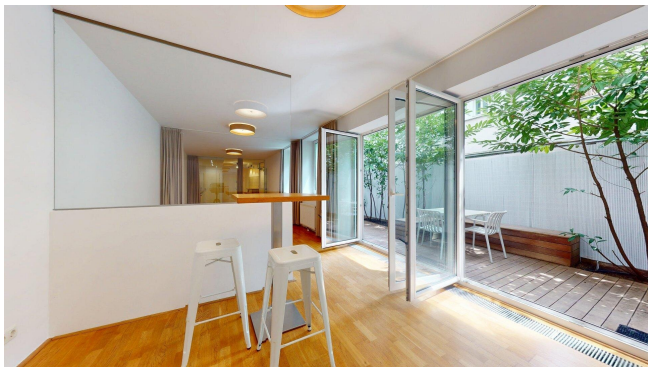
**Provisionsangabe:**

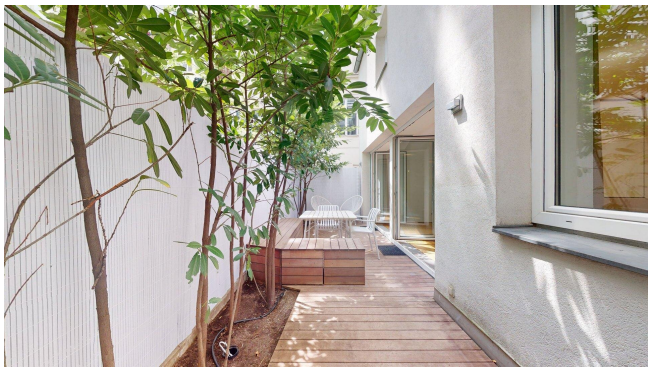
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

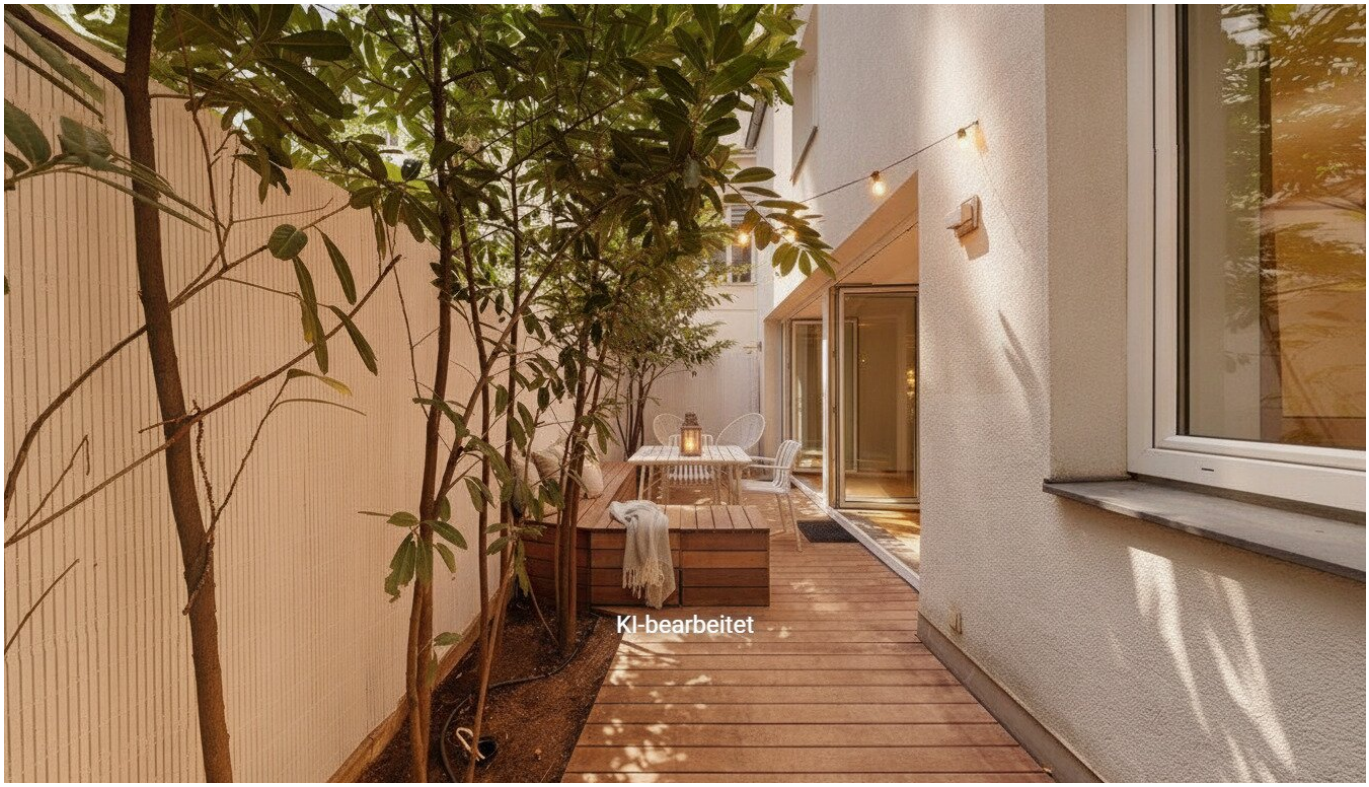
## Ihr Ansprechpartner

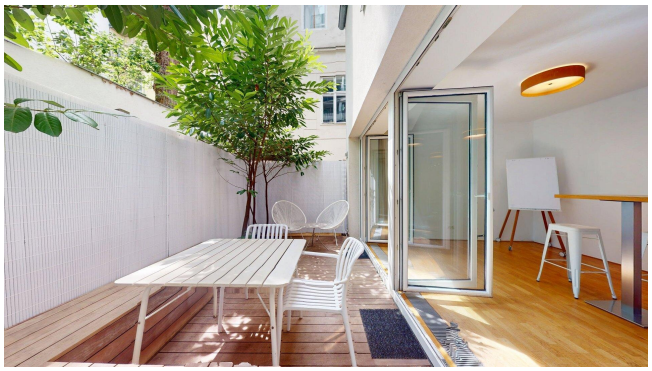

KI-bearbeitet



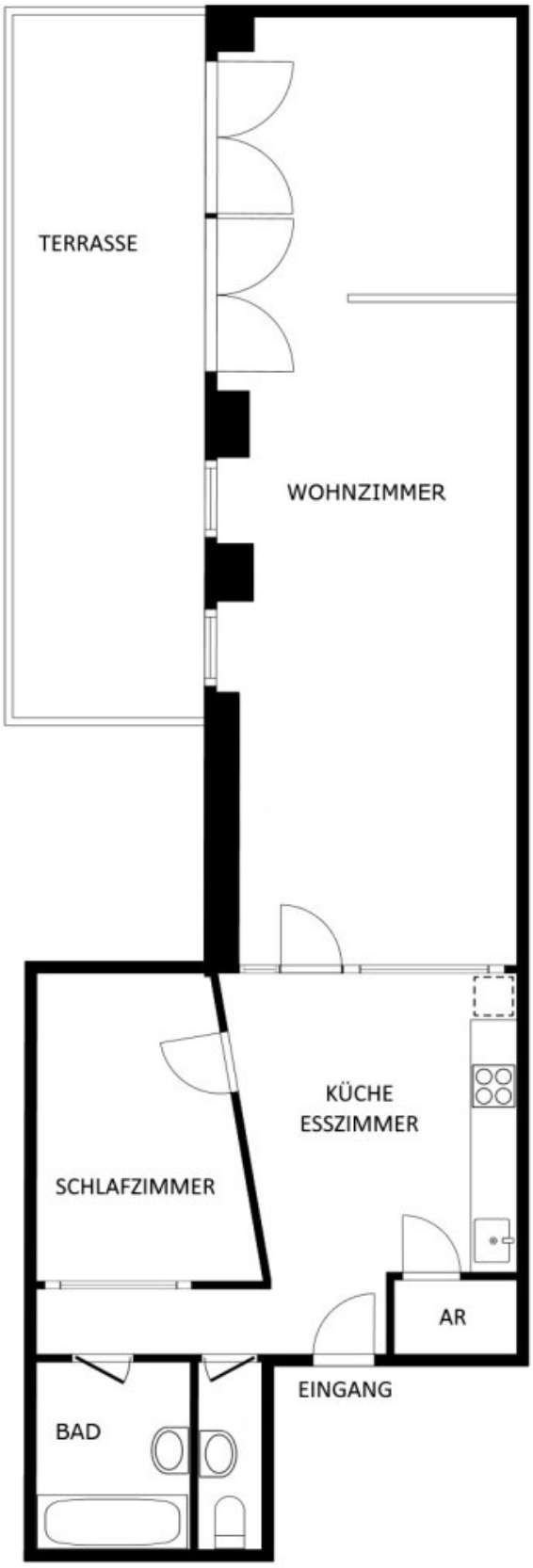





KI-bearbeitet



KI-bearbeitet




ERDGESCHOSS

# Objektbeschreibung

**Stylisches Terrassen-Loft, perfekt für innerstädtisches Wohnen und Arbeiten!**

Dieses gepflegte **Wohn-Büroloft in der Lerchenfelder Straße 52** überzeugt durch seine zentrale Lage im 8. Bezirk, die **ruhige Innenhofausrichtung** und eine rund **20 m² große, begrünte Terrasse** als besonderes Highlight.

Auf ca. 80 m² Nutzfläche stehen flexibel nutzbare Räume, wie zB ein großzügiger Wohnbereich, dahinterliegender Arbeitsbereich (oder Gästezimmer), eine offen integrierte Küche mit Sitzbereich, ein weiteres Schlafzimmer, Badezimmer, separates WC und Abstellraum zur Verfügung.

Die Einheit eignet sich ideal für Wohnen-, Büro-, Beratungs- oder Kreativnutzungen und verbindet innerstädtische Erreichbarkeit mit einer angenehm geschützten Arbeitsatmosphäre.

Öffentliche Verkehrsmittel, Nahversorgung und Gastronomie befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Das Objekt ist sofort verfügbar und wird auf fünf Jahre vermietet. (anschließend gerne verlängert)

Nähere Details, sowie eine virtuelle 3D Tour durch die Räumlichkeiten, erhalten Sie gerne auf Anfrage.

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

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**Michael Altmann*, Mobil:* +4369914141818*, Mail:* m.altmann@advanta.at*, steht für ein persönliches Gespräch sowie für einen Besichtigungstermin gerne zur Verfügung.***

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <150m
Klinik <550m
Krankenhaus <975m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <300m
Universität <125m
Höhere Schule <425m

**Nahversorgung**
Supermarkt <125m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <850m

**Sonstige**
Geldautomat <375m
Bank <375m
Post <500m
Polizei <450m

**Verkehr**
Bus <75m
U-Bahn <575m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <650m
Autobahnanschluss <3.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap