

**Sanierte 2-Zimmer-Wohnung | Innenhoflage | direkt bei der
U-Bahn-Station Thaliastraße**



IMPULS
IMMOBILIEN

Objektnummer: 313

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:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,00 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	E 156,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Kaufpreis:	170.000,00 €
Betriebskosten:	225,00 €
USt.:	22,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



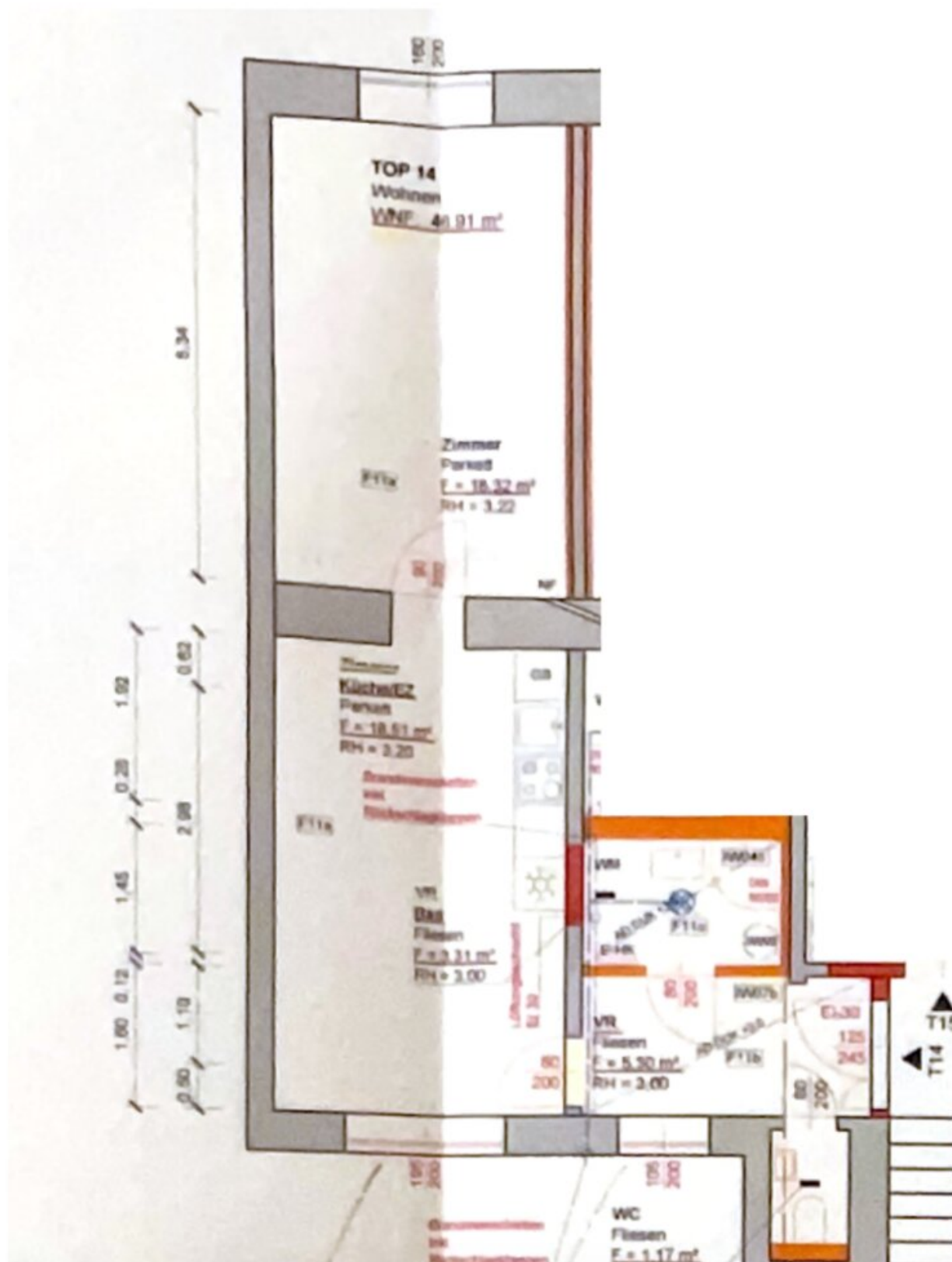
Mag. (FH) Markus Verner

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

T +43 650 8566764







Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende **Wohnung** ab sofort zum **KAUF** an:

Sanierte 2-Zimmer-Wohnung in Innenhoflage direkt bei der **U-Bahn-Station Thaliastraße**

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- Vorraum
- WC
- Badezimmer
- Wohnzimmer mit Küche
- Schlafzimmer
- Fenster wurden erneuert

Zum Verkauf gelangt eine **sanierte 2-Zimmer Wohnung** im 2. Stock ohne Lift mit ca. 47 m² Wohnfläche in Innenhoflage. Ein **Vorraum** bietet Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Linksseitig befinden sich ein **separates WC mit Handwaschbecken**, rechtsseitig ein **Badezimmer** mit Waschbecken, Dusche und Waschmaschinenanschluss. Geradeaus geht es in das **Wohnzimmer mit voll ausgestatteter, moderner Küchenzeile**. Durch das Wohnzimmer geht es in das separate **Schlafzimmer**.

Die Wohnung verfügt über **Infrarotheizkörper** und wurde gerade frisch **saniert**.

-> In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zum Verkauf. Bei Interesse, senden Sie uns sehr gerne eine Anfrage!

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. Die **Fenster** sind in sehr gutem Zustand.

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 <925m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <325m
Universität <900m
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 <150m
Autobahnanschluss <3.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap