

**Einzigartiges Atelier/Lager/Büro | 70 m² mit 6,5 m
Raumhöhe | Einreichplan für Zwischendecke zur
Flächenverdopplung vorliegend | direkt bei der
U-Bahn-Station Thaliastraße**



Objektnummer: 339

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchenfelder Gürtel 39
Art:	Halle / Lager / Produktion - Lager
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1890
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	138,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 156,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Kaufpreis:	170.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



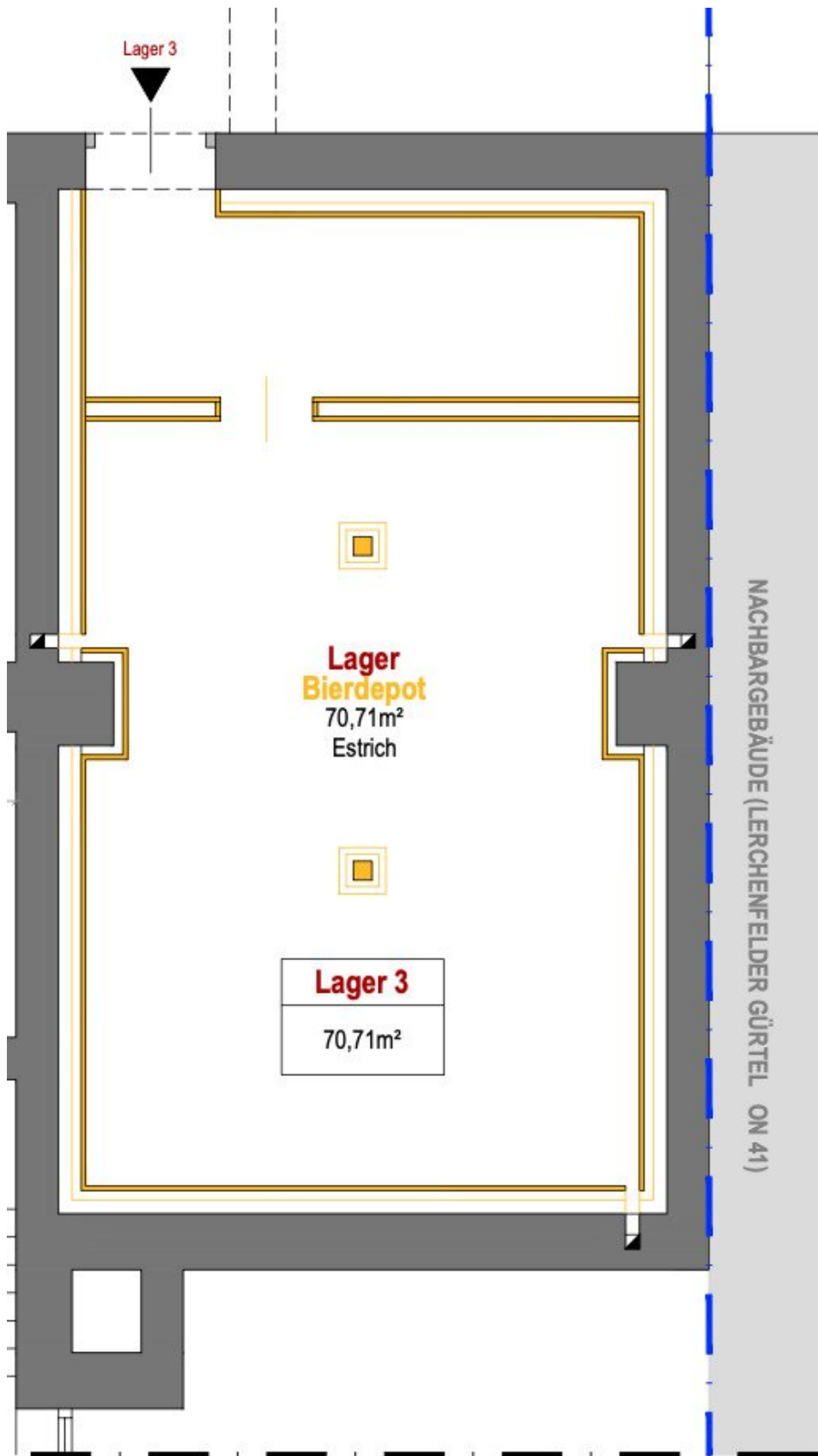
Mag. (FH) Markus Verner

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

T +43 650 8566764

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgendes Atelier/Lager ab sofort zum KAUF an:

Einzigartiges Atelier/Lager mit ca. 70 m² und 6,5 m Raumhöhe, direkt bei der U-Bahn-Station Thaliastraße

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- Atelier/Lager/Büro mit ca. 70 m²
- 1 großer, variabel nutzbarer Raum
- Einreichplan für Zwischendecke vorliegend (somit Verdoppelung der m² möglich)
- Raumhöhe rd. 6,5 m

Zum Verkauf gelangt ein **Atelier/Lager** mit ca. 70 m² Nutzfläche mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Aktuell beträgt die **Raumhöhe 6,5 m**, es gäbe aber die Möglichkeit eine **Zwischendecke** einzuziehen und die nutzbare Fläche somit zu verdoppeln. Ein **Einreichplan** hierzu ist bereits vorliegend, auch Fenster könnten dadurch integriert und zB eine große Bürofläche geschaffen werden.

Der Zugang zu den Räumlichkeiten befindet sich im **Innenhof**.

-> 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 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 <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