+ Lerchenfeld Living - direkt am Gürtel + Perfekte Studentenwohnung: Direkt an der U-Bahn, mit Fußbodenheizung und Außenrollläden

Symbolbild

Objektnummer: 6013/749

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	45,10 m²
Gesamtfläche:	45,10 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	306.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Stephanie Zowa

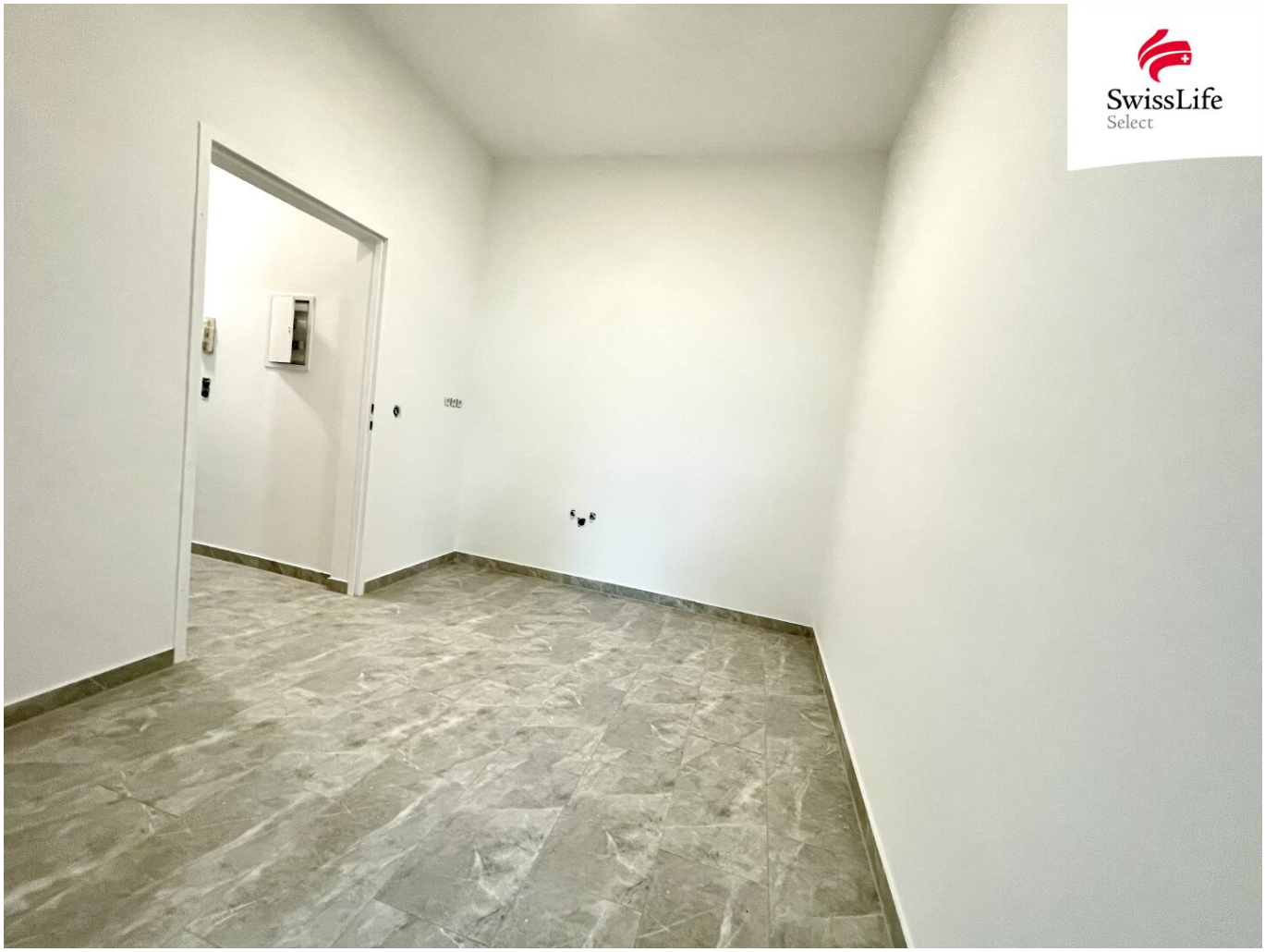
Swiss Life Select Österreich GmbH
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG
1050 Wien

T +43 664 30 699 80

SwissLife
Select

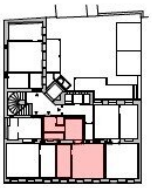
SwissLife
Select

SwissLife
Select

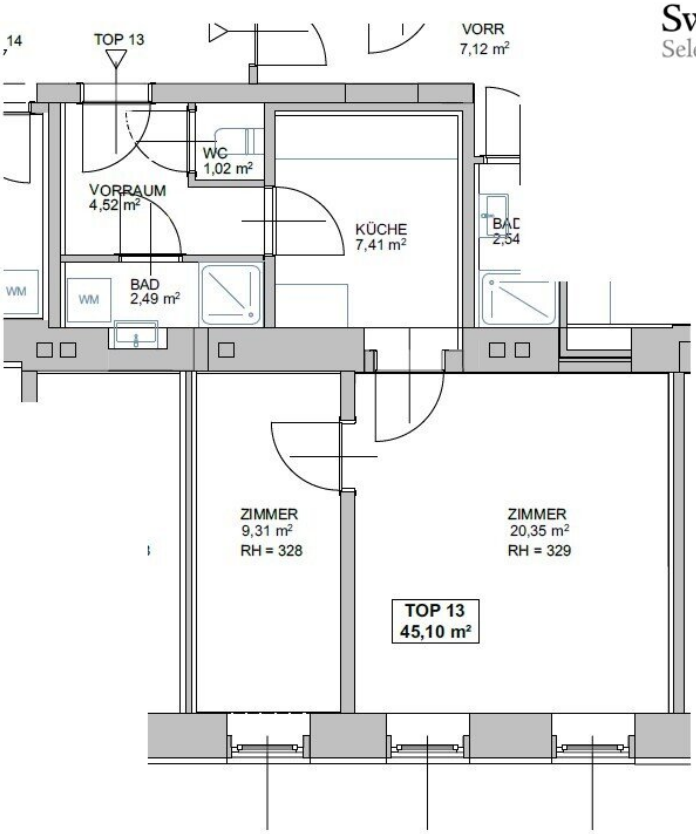


1. STOCK
TOP 13

PLANMASSE unverbindlich		
Vorraum	~	4,52 m²
WC	~	1,02 m²
Bad	~	2,49 m²
Küche	~	7,41 m²
Zimmer	~	20,35 m²
Zimmer	~	9,31 m²
gem. Bestandsplan	**~**	**45,10 m²**



ÜBERSICHT
1. STOCK

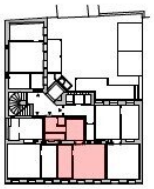


VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

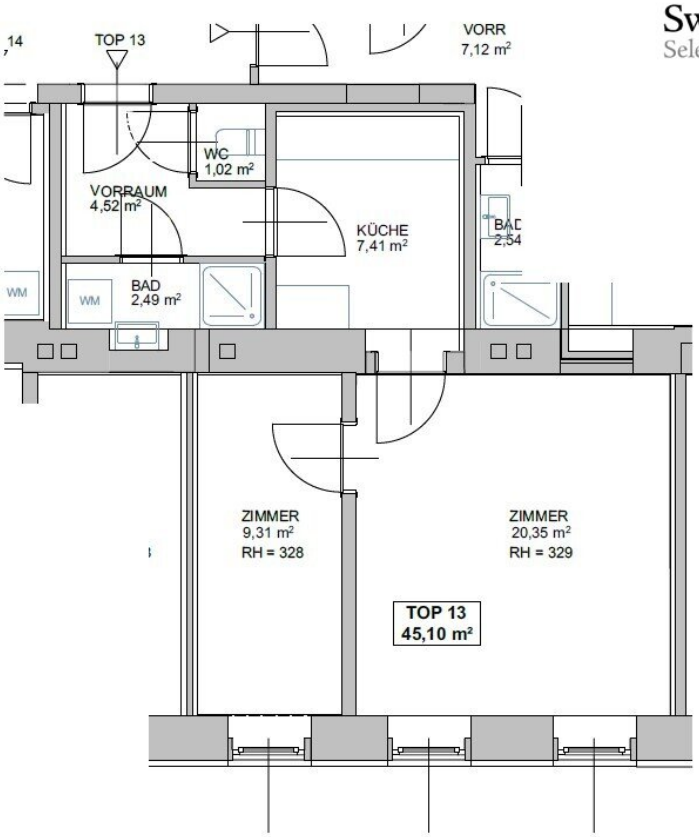
STAND: 08.04.2025

1. STOCK
TOP 13

PLANMASSE unverbindlich		
Vorraum	~	4,52 m²
WC	~	1,02 m²
Bad	~	2,49 m²
Küche	~	7,41 m²
Zimmer	~	20,35 m²
Zimmer	~	9,31 m²
gem. Bestandsplan	**~**	**45,10 m²**



ÜBERSICHT
1. STOCK



VORABZUG
unverbindlicher
VERKAUFSPLAN

STAND: 08.04.2025

Objektbeschreibung

LEBENDIG URBAN ZENTRAL

Im angesagten 7. Bezirk, direkt gegenüber einer U-Bahnstation und in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt, wurde ein charmantes Zinshaus aus der Jahrhundertwende umfassend saniert und nachhaltig modernisiert.

Außerdem wurden während der Revitalisierung, 2 weitere Geschoße im Dachgeschoß ausgebaut und es entstanden neue, luxuriöse Rooftop Apartments.

Wichtige Details auf einen Blick:

- **Heizsystem**: Luft-Wärmepumpe in Kombination mit Photovoltaikanlage am Dach

- **Alle** Wohnungen verfügen über **Fußbodenheizung**

- Straßenseitige Apartments sind mit **elektrischen Außenrollläden** ausgestattet

- **Klimaanlage** im Dachgeschoss vorhanden

- **U-Bahn-Station** direkt vor der Haustür

- **Hochwertige Ausstattung** und stilvolle Architektur

- Optimale & **urbane** Wohlfühlatmosphäre

- Eiche **Parkettböden** in den Wohnbereichen

- **30x60 cm Fliesen** in den Nassräumen

In direkter Umgebung befinden sich angesagte Locations wie die Mariahilferstraße, Lugner City, die Stadthalle und der Westbahnhof. In den abwechslungsreichen Vierteln des 7. Bezirks treffen traditionelle Kulturstätten auf moderne Avantgarde-Kunst, gemütliche Kaffeehäuser auf trendige Bars, und klassische Geschäfte auf stilvolle Boutiquen.

Dank der zahlreichen öffentlichen Verkehrsmittel und den gut ausgebauten Radwegen entlang des Gürtels gelangt man schnell und bequem in alle Ecken der Stadt. Die U-Bahn-Linie U6 (Thaliastraße) sowie mehrere Straßenbahn- und Busverbindungen (5, 46, 48A) sind nur

wenige Gehminuten entfernt und garantieren rund um die Uhr flexible Mobilität.

Die Raumaufteilung der Wohnung Top 13 gestaltet sich wie folgt:

| Vorraum | Der Vorraum verfügt über ausreichend Platz für eine Garderobe und Ablageflächen.

| WC | Vom Vorraum aus erreicht man die Toilette, die vom Badezimmer abgetrennt ist und sich daher hervorragend für Gäste eignet.

| Bad | Das Badezimmer ist mit einer Walk-In-Dusche, einem Waschtisch und einem Anschluss für die Waschmaschine ausgestattet.

| Küche | In der Küche findet nicht nur eine Küchenzeile Platz; sie kann auch als Essbereich oder zur zusätzlichen Stauraumnutzung dienen.

| Wohnzimmer | Das Wohnzimmer bietet ausreichend Platz für mehr als nur eine Wohnlandschaft und eignet sich hervorragend als Lern- oder Arbeitszimmer. Dank der beiden Fenster strömt viel Licht in den Raum.

| Schlafzimmer | Abseits des Wohnzimmers bietet das Schlafzimmer ausreichend Raum für ein Quennsize- Bett und einen Kleiderschrank.

Die Wohnung kann auf Wunsch für den Eigenbedarf oder als Anleger (zzgl 20% Ust) erworben werden. . Nähere Informationen auf Anfrage!

Überzeugen Sie sich selbst und vereinbaren Sie einen unverbindlichen Besichtigungstermin. Ich freue mich auf ein persönliches Gespräch mit Ihnen!

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Eine Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben. Irrtum und Zwischenverkauf vorbehalten. Pläne/Maßangaben entsprechen möglicherweise nicht den genauen Naturmaßen.

Die Bilder sind möglicherweise Visualisierungen bzw Symbolbilder. Abänderungen zur tatsächlichen Ausführung können resultieren. Die auf den Bildern ersichtlichen Einrichtungsgegenstände und Accessoires werden nicht mitverkauft.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap