

**+ Lerchenfeld Living - direkt am Gürtel + Aus 2 wird 1  
Wohnung | Saniert! mit Fußbodenheizung &  
Lufwärmepumpe**



  
**SwissLife**  
Select

Symbolbild

**Objektnummer: 6013/773**

**Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	114,80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	114,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,95
<b>Kaufpreis:</b>	788.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Stephanie Zowa**

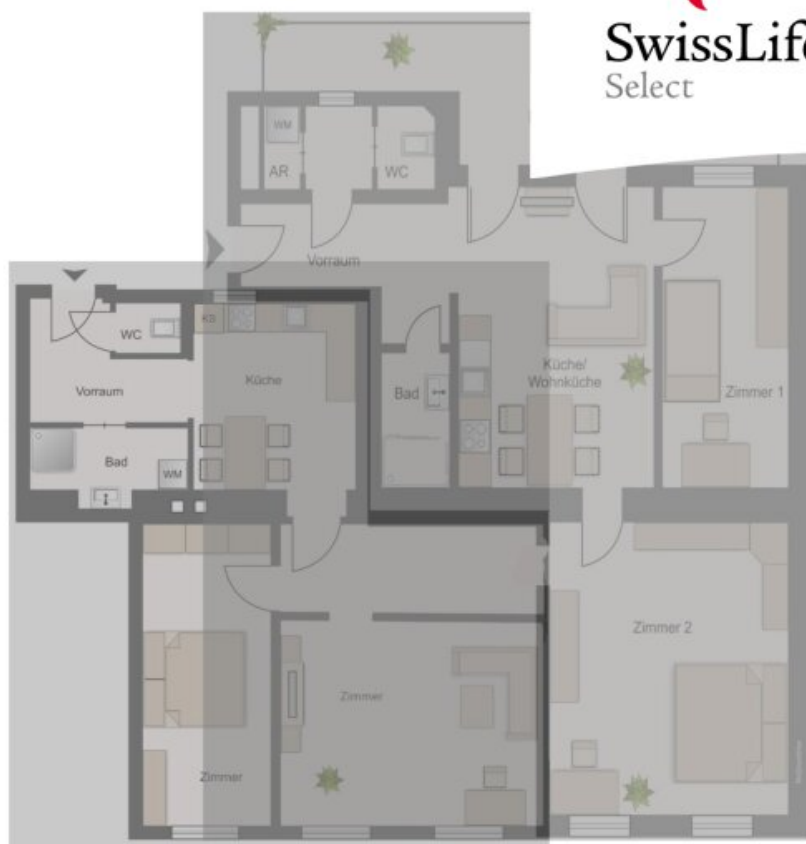
Swiss Life Select Österreich GmbH  
Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG  
1050 Wien

T +43 664 30 699 80





SwissLife  
Select



# 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.

### 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 11-12 gestaltet sich wie folgt:

| **Vorraum** | Der einladende Vorraum bietet ausreichend Platz für die Garderobe.

| **WC & Hauswirtschaftsraum** | Praktisch in einer separaten Nische mit Abstell- und Hauswirtschaftsraum inklusive Waschmaschinenanschluss gelegen, befindet sich hier auch das WC.

| **Badezimmer** | Direkt vom Eingangsbereich aus erreichbar, ausgestattet mit einer modernen Dusche und einem Waschtisch.

| **Küche und Essbereich** | Die funktionale Küchenzeile und eine gemütliche Essecke bieten direkten Zugang zum großzügigen Balkon – mehr Komfort geht kaum!

| **Wohnzimmer** | Mit über 22 m<sup>2</sup> bietet das Wohnzimmer vielfältige Möglichkeiten und eine integrierte Arbeitsnische. Hier befindet sich optional der Durchgang zu weiteren Räumen oder einer Nebenwohnung.

| **Zimmer 2** | Das ideale Elternschlafzimmer mit ausreichend Platz für erholsame Nächte.

| **Zimmer 3** | Ein vielseitiges drittes Zimmer, das sich als zusätzliches Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer anbietet.

| **Abstellraum/2.Küche** | Ursprünglich als zweite Küche geplant, kann dieser Raum auch als Abstellraum oder Flur genutzt werden.

| **Badezimmer 2** | Ein weiteres Badezimmer mit Waschtisch, einer Walk-In Dusche und einem Waschmaschinenanschluss für zusätzlichen Komfort.

| **Vorraum2/Abstellnische** | Ein geräumiger Eingangsbereich, der auch als praktische Abstellnische genutzt werden kann.

| **WC 2** | Eine zweite Toilette – ideal für größere Familien.

| **Balkon** | Mit über 18,45 m<sup>2</sup> bietet der Balkon eine außergewöhnliche Fläche mitten in der Stadt – perfekt zum Entspannen, Durchatmen und Genießen!

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