

**400m2 Grundfläche | Rohdachboden | direkt bei der  
U-Bahn-Station Thaliastraße**



**Objektnummer: 365**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchenfelder Gürtel 39
Art:	Wohnung - Rohdachboden
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Baujahr:	1890
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	400,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 156,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Kaufpreis:	300.000,00 €
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.

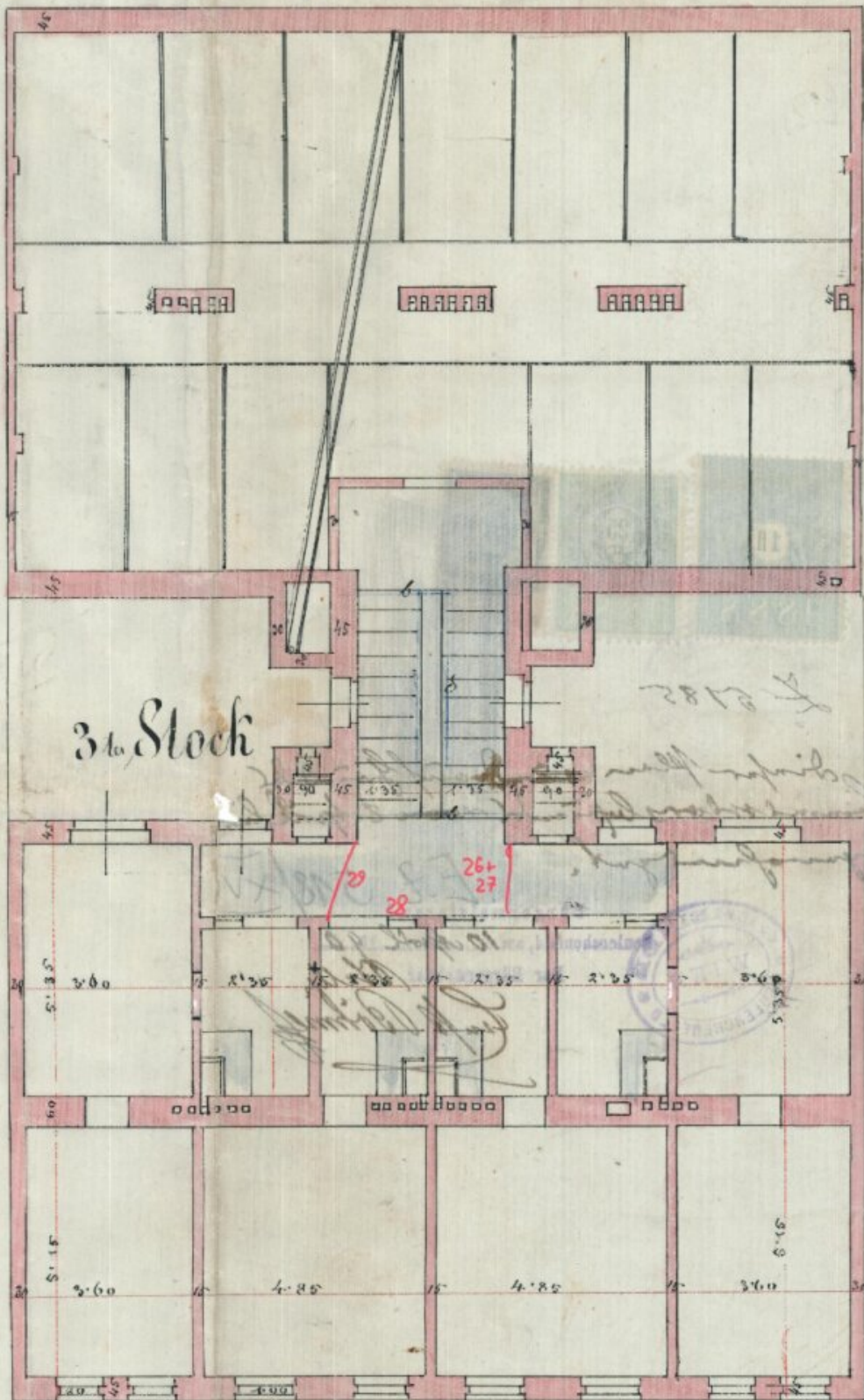






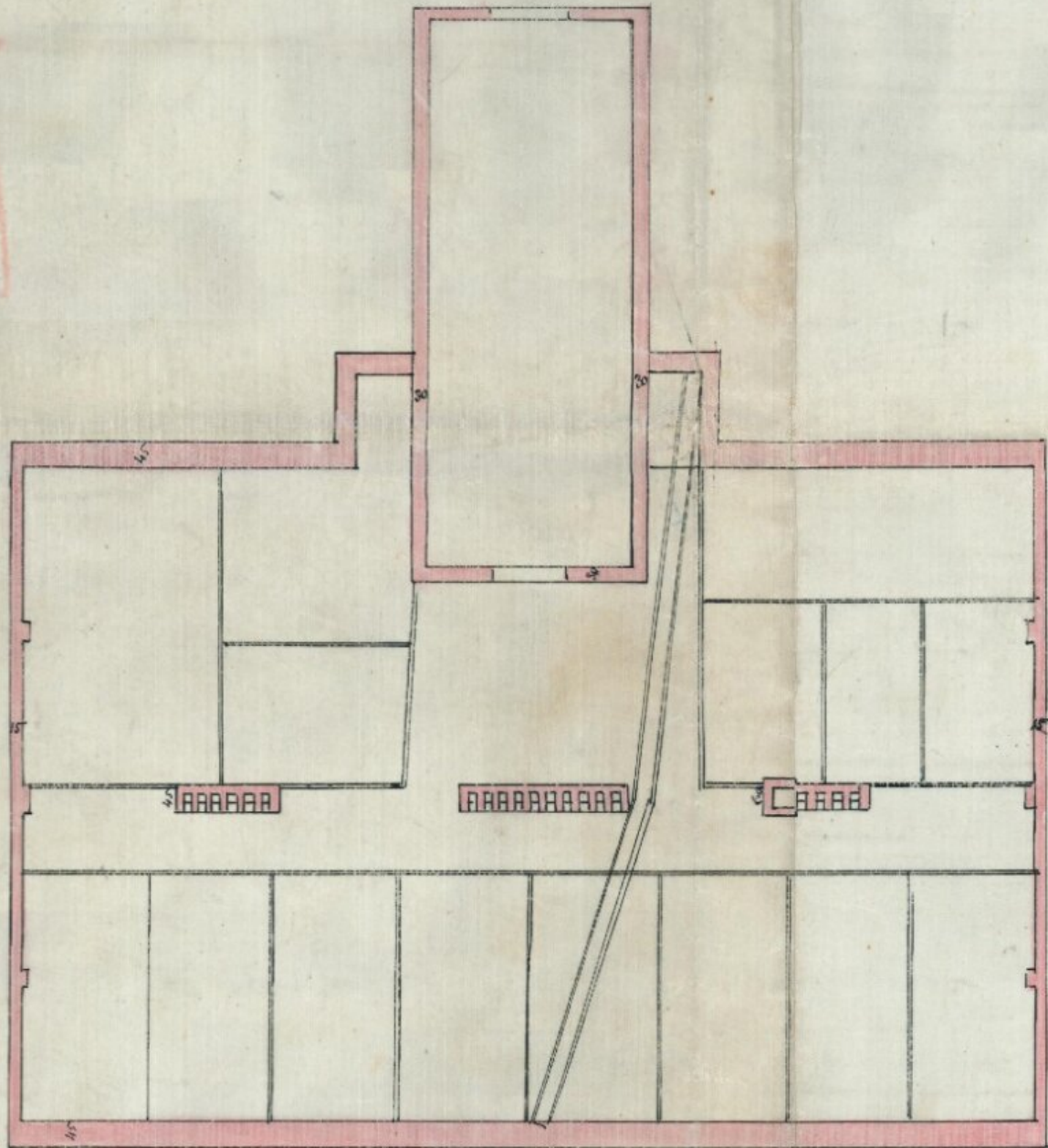


# Dachboden

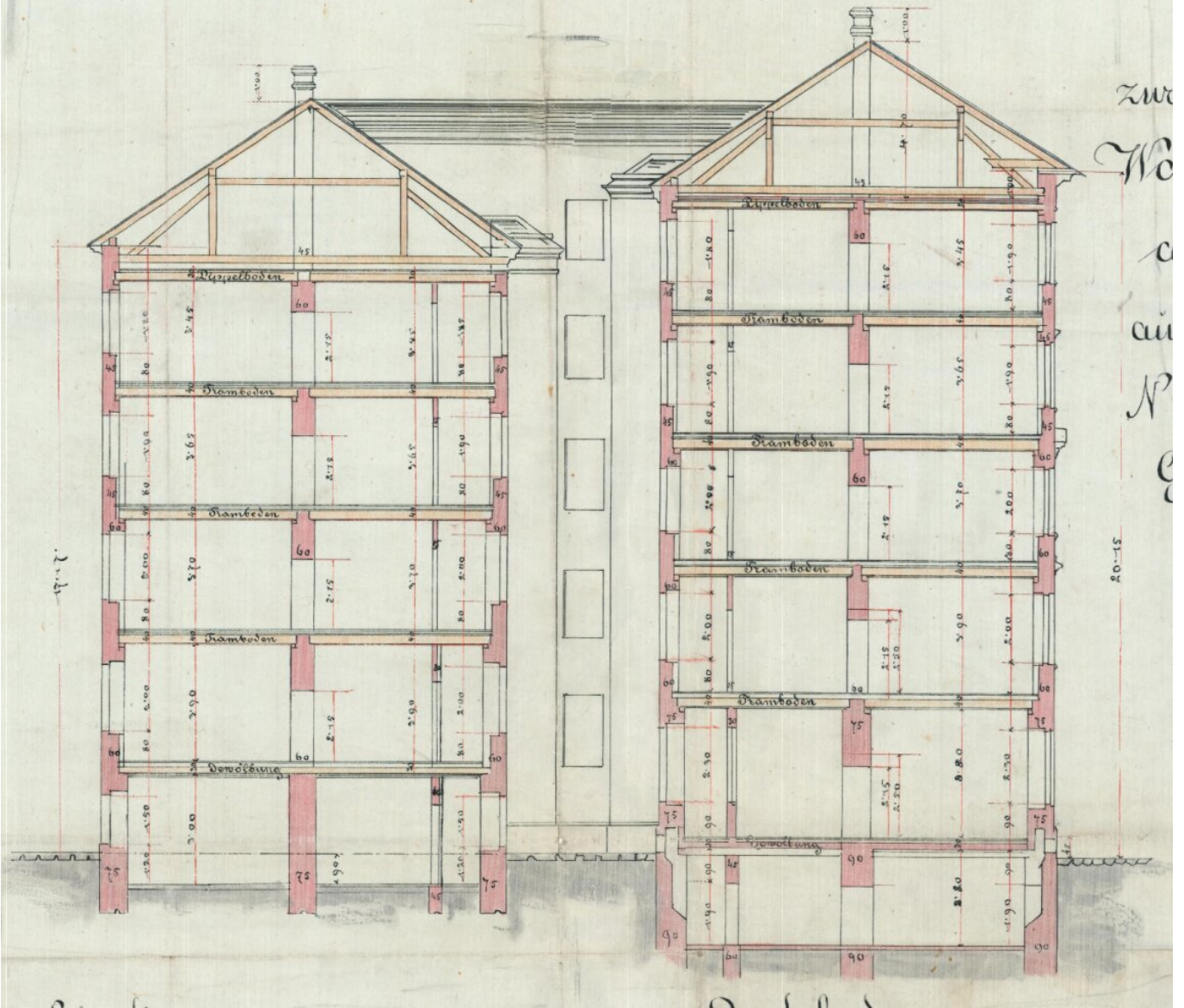




# Dachboden



# Profil a b



Zur  
No  
a  
au  
N  
e

51-08

## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgenden Rohdachboden ab sofort zum KAUF an:**

**Rohdachboden direkt bei der U-Bahn-Station Thaliastraße**

### ÜBER DIE IMMOBILIE

#### FACTBOX

- 200m<sup>2</sup> Grundfläche Straßentrakt
- 200m<sup>2</sup> Grundfläche Hoftrakt
- Lifteinbau im Lichthof möglich
- Parkplätze können optional erworben werden

Zum Verkauf gelangt ein Rohdachboden in äußerst begehrter Lage. Im Innenhof stehen 3 PKW-Stellplätze und ein Motorradstellplatz für EUR 50.000,-- zum Kauf zur Verfügung.

**-> 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](mailto: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