

**TOP LAGE | Günstige 3/4-Zimmer-Wohnung | guter Grundriss | direkt bei der U-Bahn-Station Thaliastraße**



**Objektnummer: 374**

**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:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 156,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	407,65 €
USt.:	40,77 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

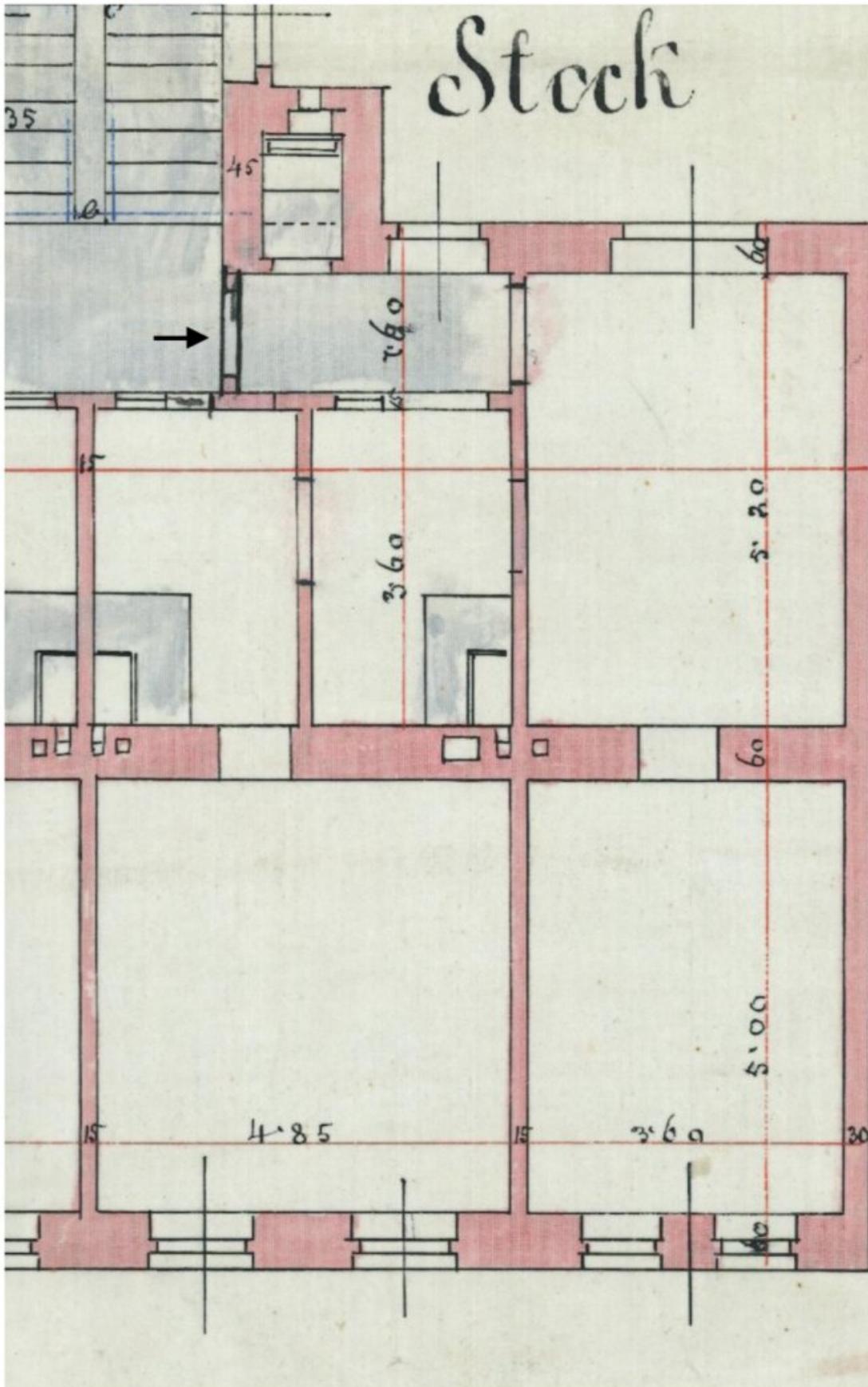
IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien







# Stock



## Objektbeschreibung

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

**4-Zimmer-Wohnung** mit gutem Grundriss direkt bei der **U-Bahn-Station Thaliastraße**

### ÜBER DIE WOHNUNG

#### FACTBOX

- Vorraum
- separates WC mit Fenster
- großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Gangfenster
- Küche
- 3 Zimmer
- Kunststoff-Doppelsolierglas-Fenster

Zum Verkauf gelangt eine **3-Zimmer Wohnung** im 2. Stock ohne Lift mit ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein Umbau zu einer 4-Zimmer-Wohnung ist mit wenig Aufwand umsetzbar und gerne beraten wir Sie dahingehend.

***-> 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