

**\*\*BESTLAGE\*\* im Herzen der Josefstadt! ++ Neubau ++  
3-Zimmer-Neubauwohnung ++ Große Loggia mit City View  
++ Sofort Bezugsfertig ++ Ruhelage ++ Tigerpark vor der  
Haustür ++ 4.Liftstock**



**Objektnummer: 278965**

**Eine Immobilie von Schantl ITH Immobilienrehand GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchengasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	1968
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,27 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	72,27 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 160,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
Kaufpreis:	430.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	5.949,91 €
Betriebskosten:	111,39 €
USt.:	11,14 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Hanna Herzenstein**

Schantl ITH Immobilitentreuhand GmbH















## Objektbeschreibung

**\*\*BESTLAGE\*\* im Herzen der Josefstadt! ++ Neubau ++ 3-Zimmer-Neubauwohnung ++ Große Loggia mit City View ++ Sofort Bezugsfertig ++ Ruhelage ++ Tigerpark vor der Haustür ++ 4.Liftstock**

**In nur 15 Gehminuten in die Innenstadt – hier wird das möglich!**

**Sofort bezugsfertig!**

Die Wohnung befindet sich in einer **begehrten und zentral gelegenen Adresse** und zeichnet sich durch ihre **hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Innenstadt** aus.

Diese charmante Wohnung im **4. Liftstock** der **Lerchengasse**, einer **ruhigen Einbahnstraße** im begehrten **Szeneviertel Josefstadt**, bietet **63,64 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und eine verglaste **Loggia von 8,63 m<sup>2</sup>**. Die Wohnung beeindruckt durch ihre **zentrale Lage** – in nur **15 Minuten** erreichen Sie die **Innenstadt zu Fuß** – und durch ihre **durchdachte Raumaufteilung**. **Zwei zentral begehbare Zimmer**, eine **großzügige Wohnküche** und ein modernes **Badezimmer mit Badewanne** gehören ebenso zur Ausstattung wie große Fenster, die für viel Tageslicht sorgen. **Komplett möbliert** und **sofort bezugsfertig**, besticht diese Wohnung durch ihren Komfort und ihre hochwertige Ausstattung, zu der auch ein **Abstellraum**, eine **Waschküche** im Haus sowie ein **Kellerabteil** gehören.

Ein besonderes Highlight ist die **verglaste Loggia mit Ausblick auf die ruhige Lerchengasse**, die sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Mit einer Fläche von 8,63 m<sup>2</sup> bietet sie einen wunderbaren Ausblick auf die ruhige Lerchengasse, eine Einbahnstraße, die absolute Ruhe garantiert.

Die beiden weiteren Zimmer sind **zentral begehbar** und vielseitig nutzbar, beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Das größere Zimmer bietet **ebenfalls Zugang zur Loggia**, was für eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum sorgt.

Das moderne **Badezimmer** ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Geheizt wird die Wohnung mittels **Zentralheizung**, und auch die **Warmwasserversorgung** erfolgt **zentral**. Sie müssen lediglich den Strom separat bezahlen, die restlichen Betriebskosten sind bereits inkludiert.

- 4. Liftstock in einer ruhigen Seitengasse
- In 15 Minuten zu Fuß in die Innenstadt
- Zwei zentral begehbare Zimmer, ideal als Schlafzimmer oder Büro
- Komplette möbliert und bezugsfertig
- Zentralheizung
- Parkettböden
- Großzügige Wohnküche
- Verglaste Loggia mit schönem Ausblick
- Modernes Badezimmer mit Badewanne
- Großer, versperrbarer Abstellraum
- Waschküche im Haus
- Kellerabteil vorhanden

Diese **Wohnung** ist ein **wahres Schmuckstück** und bietet Ihnen **alle Annehmlichkeiten**, die Sie sich wünschen können. Egal, ob Sie ein **neues Zuhause** suchen oder eine **attraktive Investitionsmöglichkeit**, diese Wohnung erfüllt alle Kriterien. Überzeugen Sie sich selbst von der **Charme** dieser **einzigartigen Immobilie**.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie die Vorzüge dieser tollen Wohnung!

**Wohnfläche: 63,64 m<sup>2</sup> + verglaste Loggia 8,63 m<sup>2</sup> = 72,27 m<sup>2</sup>**

**Kaufpreis: € 430.000**

**Der Rücklagenstand per 09/2024 beträgt € 100.484,54**

**Betriebskosten: € 263,52 + Heizung und Warmwasser: € 139,70**

**Bezug: nach Vereinbarung**

[www.schantl-ith.at](http://www.schantl-ith.at)

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

Grundbuchauszug

Wohnungseigentumsvertrag

Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie.

Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap