

**Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit viel Licht und Balkon  
zum ruhigen Innenhof – Ihr neues Zuhause wartet!**



**Objektnummer: 20435**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lerchenfelder Straße 138
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien,Josefstadt
Baujahr:	1898
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,74 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	65,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	445.000,00 €
Betriebskosten:	113,69 €
USt.:	11,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

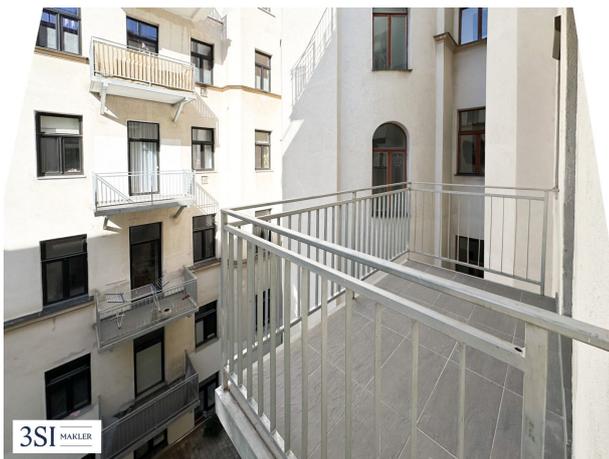


**Petra Krapfenbauer**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien



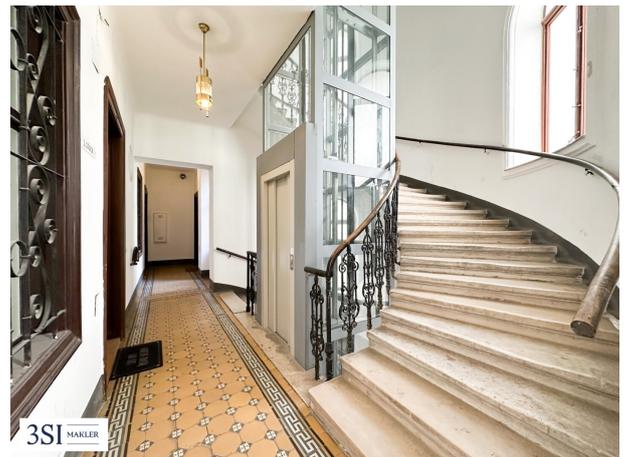
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER





Lerchenfelder Straße 138  
1080 Wien

Top 39

Wohnfläche 61,74m<sup>2</sup>  
Balkon 4.00 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Wohnzimmer
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Küche
- 6 Schlafzimmer
- 7 Schrankraum
- 8 Balkon



Bei Immobilien zu Hause.

## Objektbeschreibung

Diese charmante 2-Zimmer-Wohnung im 3. Stock eines gepflegten Altbaus bietet auf ca. 65 m<sup>2</sup> ein stilvolles und komfortables Zuhause. Schon beim Betreten durch die große Flügeltür empfängt Sie ein geräumiger Vorraum, der Zugang zu den verschiedenen Räumen der Wohnung bietet.

Das großzügige Badezimmer ist mit einer Waschmaschine und einer Badewanne ausgestattet, die über eine Whirlpool-Funktion verfügt – perfekt zum Entspannen nach einem langen Tag. Zudem finden Sie hier ein separates WC nebenan.

Der lichtdurchflutete Wohn- und Essbereich lädt mit seinen hohen Räumen zum Wohlfühlen ein. Vom Wohnzimmer aus betreten Sie den Balkon, der in den ruhigen Innenhof führt – ideal, um den Tag in Ruhe ausklingen zu lassen oder frische Luft zu genießen.

Die moderne Dan-Küche bietet ausreichend Platz und ist der perfekte Ort für gemeinsames Kochen und Geselligkeit. Vom Wohnbereich aus gelangen Sie in das gemütliche Schlafzimmer, das mit einem praktischen, eigenen Schrankraum ausgestattet ist.

Diese Wohnung vereint Komfort und Stil - ein ideales Zuhause für Singles oder Paare, die eine ruhige und dennoch zentrale Lage schätzen!

## Haus- und Lagebeschreibung

Bei dieser eleganten, um ca. 1898 erbauten Liegenschaft wurde in den letzten Jahren ein Großteil der Allgemeinteile des Hauses renoviert, der Dachboden ausgebaut, Garagenplätze geschaffen und Lift errichtet.

Die Wohnung befindet sich in einer äußerst zentralen und gleichzeitig ruhigen Lage im 8. Wiener Gemeindebezirk, der als Josefstadt bekannt ist. Die Lerchenfelderstraße bietet eine ausgezeichnete Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und zeichnet sich durch ihre Nähe zu vielen kulturellen und gastronomischen Einrichtungen aus.

Auch die U-Bahnstation U6 (Lerchenfelderstraße) und mehrere Straßenbahn- und Bushaltestellen befinden sich in fußläufiger Entfernung, wodurch Sie schnell und einfach alle weiteren Wiener Bezirke sowie die umliegenden Stadtteile erreichen können.

Die Gegend besticht nicht nur durch ihre perfekte Anbindung, sondern auch durch die Nähe zu grünen Erholungsflächen – ideal für Spaziergänge und Entspannung im Grünen.

Hier genießen Sie urbanes Leben mit gleichzeitigem Zugang zu Ruhe und Natur – eine perfekte Balance für modernes Wohnen in Wien.

## **Nebenkosten**

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht – das sind 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns, seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <75m  
Apotheke <150m  
Klinik <300m  
Krankenhaus <900m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <350m  
Universität <650m  
Höhere Schule <400m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <700m

### **Sonstige**

Geldautomat <150m  
Bank <150m  
Post <300m  
Polizei <450m

**Verkehr**

Bus <150m

U-Bahn <275m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <3.825m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap