# Lerchenfelder Gürtel - Dachgeschoßwohnungen



Objektnummer: 6013/759

Eine Immobilie von Swiss Life Select Österreich GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort: Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche: Gesamtfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1070 Wien

2024

Erstbezug Neubau 37,20 m<sup>2</sup> 37,20 m<sup>2</sup>

1 1

B 26,80 kWh / m<sup>2</sup> \* a

A 0,71

613.200,00 €

### **Ihr Ansprechpartner**



#### Stephanie Zowa

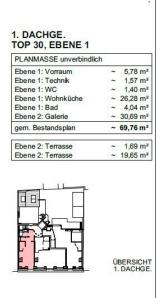
Swiss Life Select Österreich GmbH Wiedner Hauptstraße 120 / 2.OG 1050 Wien

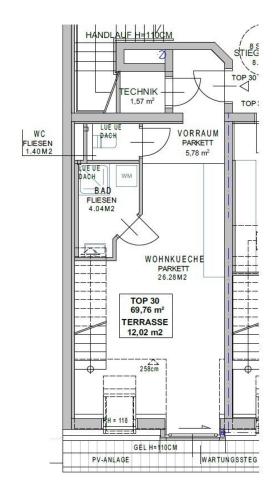
T +43 664 30 699 80









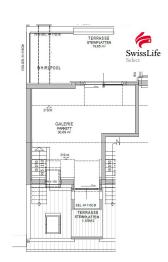


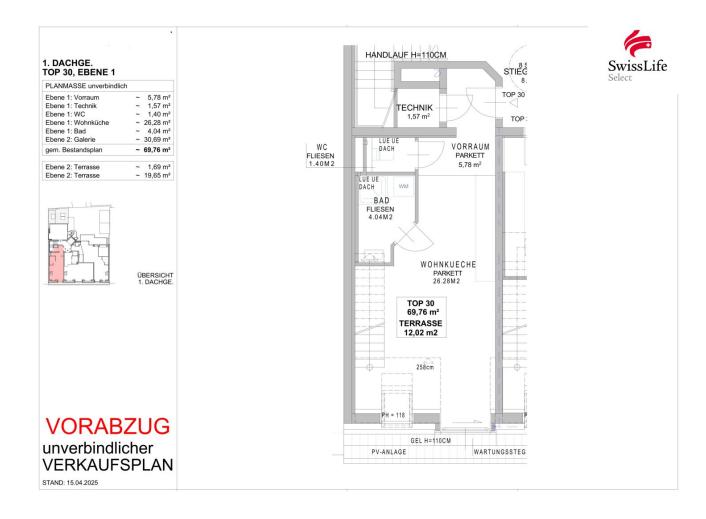


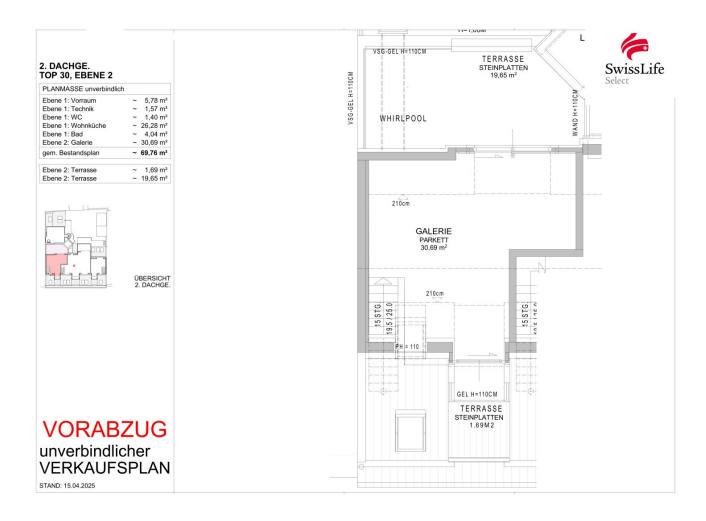


STAND: 15.04.2025









### **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.

Außerdem wurden während der Revitalisierung, 2 weitere Geschoße im Dachgeschoß ausgebaut und es entstanden neue, luxuriöse Rooftop Apartments.

#### 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 20 gestaltet sich wie folgt:

| **Vorraum** | Der Eingangsbereich wird durch ein Fenster mit natürlichem Licht durchflutet und bietet in den Nischen ausreichend Platz für eine Garderobe.

| Badezimmer | Vom Vorzimmer aus betritt man direkt das Badezimmer, das neben der hochwertigen Ausstattung mit großformatigen Fliesen, auch eine Walk-In Dusche, als auch einen Waschmaschinenanschluss bietet.

| WC | Separat vom Badezimmer und ebenso direkt vom Vorraum aus zugänglich!

| **Wohnküche** | Die offene Wohnküche verbindet Funktionalität mit Gemütlichkeit: Eine stilvolle Küchenzeile, ein heller Essbereich und eine komfortable Sitzecke schaffen ein einladendes Ambiente. Optional lässt sich auch eine Home-Office-Ecke einrichten. Von hier aus genießt man den direkten Zugang zum großzügigen Balkon.

| **Schlafzimmer** | Abseits des Wohnzimmers bietet das private Schlafzimmer ausreichend Platz für ein Bett, einen Kleiderschrank und zusätzlichen Stauraum.

| **Balkon** | Die großzügige Balkonfläche von über 8,49 m² ist eine wahre Seltenheit inmitten der Stadt! Ideal zum Relaxen, 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!

#### 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