**Oesterreich.Immobilien**
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 142993

erstellt am : 09.04.2025

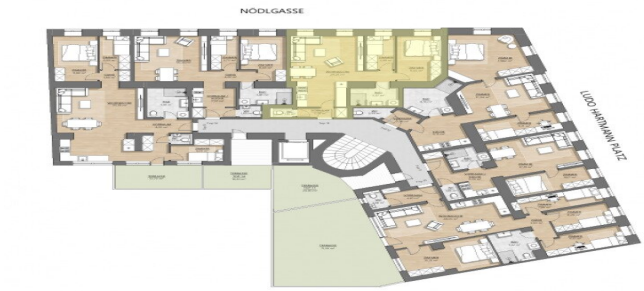
Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:295000€
Straße: Ludo-Hartmann-Platz
1160 Wien
Wien Österreich

**Kontaktinformationen:**

Claudia Claudia
Tel: +43 664 2122877
sailer@ticon.cc

Wohnfläche: 56.8m²

## NEUES PROJEKT ?LH4? - U6 THALIASTR. / NÄHE STADTHALLE / PARKLAGE - Topsanierte Altbauwohnung / Erstbezug



NEUES PROJEKT  (Erstbezug)  1160 WIEN - LUDO HARTMANN PLATZ

EIGENTUMSWOHNUNGEN MIT PERFEKTER RAUMAUFTEILUNG FÜR FAMILIEN, PÄRCHEN, SINGLES UND ANLEGER

Das Projekt "LH4" befindet sich in einem sehr schön, gegliederten Jahrhundertwendehaus - direkt am Arik-Brauer-Park. Es stehen insgesamt 35 Wohnungen zur Verfügung. Die Altbauwohnung werden komplett entkernt und generalsaniert. Alle Wohnungen

finden Sie unter www.lh4.at

Top 13:

2 Stock / 56,80 m2 / 2 1/2 Zimmer

Mit einer Fläche von 56,80 m² erstreckt sich diese lichtdurchflutete 2 1/2 Zimmer-Wohnung über ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl für Singles als auch für Paare oder kleine Familien ideal ist. Der gut geschnittene Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume.

Die Wohnung verfügt über 1 Wohn-Esszimmer mit offenem Küchenbereich (ohne Möblierung), 1 Elternschlafzimmer, 1 Kinder/Arbeitszimmer sowie Badezimmer, extra WC und Vorzimmer.

Ausstattung:

Fernwärme, Eicheparkettboden, Fliesen aus Feinstein, hochwertige Sanitärausstattung, weiße Innentüren mit Umfassungszarge, komplett neue Installationen (Wasser/Strom/Heizung), Fußbodenheizung, neuer Lift, Kellerabteil

Info zum Projekt:

Die Altbauwohnungen werden komplett neu saniert. Die Liegenschaft wird durch einen Zubau (Loggien) erweitert und das Dach neu ausgebaut. Weiters wird die Liegenschaft generalsaniert.

Die Wohnungen teilen sich wie folgt auf:

27 generalsanierte Altbauwohnungen
8 Dachwohnungen (Neuausbau)

Die Geschosse sind alle mit einem behindertengerechten Personenaufzug erreichbar. Jeder Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet. Ein Kinderwagen- und Fahrradabstellbereich ist auf der Liegenschaft vorhanden.

DIE FAKTEN:

38 m² bis 125 m² Wohnfläche
1 bis 4-Zimmer-Wohnungen
Teilweise Balkon, Terrasse oder Garten
Sehr gute Ausstattung
Generalsanierung der Allgemeinflächen
behindertengerechter Personenlift
Fahrrad/Kinderwagenabstellbereich
Öffentliche Parkgarage direkt vor der Liegenschaft
Abwicklung nach BTVG
Fertigstellung Altbau: 11/2025
Fertigstellung Dachausbau vor. 07/2026

Das Objekt ist umgeben von allen wichtigen Annehmlichkeiten des täglichen Bedarfs und aufgrund der Nähe zur U-Bahn-Station U6 Thaliastraße und U6 Stadthalle ausgezeichnet an das

Verkehrsnetz angebunden.

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.
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 / EntfernungenGesundheitArzt <250mApotheke <250mKlinik <500mKrankenhaus <1.500mKinder & SchulenSchule <250mKindergarten <500mUniversität <1.000mHöhere Schule <750mNahversorgungSupermarkt <250mBäckerei <250mEinkaufszentrum <500mSonstigeGeldautomat <250mBank <250mPost <250mPolizei <250mVerkehrBus <250mU-Bahn <500mStraßenbahn <500mBahnhof <500mAutobahnanschluss <4.500mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 56.8m²

Befeuerung: Fern,

Zimmer: 2

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 295000€

Nebenkosten: 127€

## Kontaktinformationen

Vorname: Claudia

Nachname: Claudia

Tel:: +43 664 2122877

E-Mail: sailer@ticon.cc