



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 142988

erstellt am : 09.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 290000€

Straße: Ludo-Hartmann-Platz

1160 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Claudia Claudia

Tel: +43 664 2122877

sailer@ticon.cc

Wohnfläche: 44.25m<sup>2</sup>

## NEUES PROJEKT 'LH4' - NÄHE STADTHALLE / PARKLAGE - Topsanierte Altbauwohnung / Erstbezug



NEUES PROJEKT (Erstbezug/in Bau)

1160 WIEN - LUDO HARTMANN PLATZ

EIGENTUMSWOHNUNGEN OHNE DIREKTES GEGNÜBER MIT PARKBLICK

Das Projekt 'LH4' befindet sich in einem sehr schön, gegliederten Jahrhundertwendehaus - direkt am Arik-Brauer-Park. Es stehen insgesamt 35 Wohnungen zur Verfügung. Die Altbauwohnungen werden komplett entkernt und generalsaniert. Alle Wohnungen finden Sie unter [www.lh4.at](http://www.lh4.at)

Top 11:

2 Stock / 44,25 m<sup>2</sup> / Terrasse: 21,70 m<sup>2</sup> / 2 Zimmer

Mit einer Fläche von 44,25 m<sup>2</sup> und einer Terrasse mit 21,70 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese 2 Zimmer-Wohnung über ein durchdachtes Raumkonzept, das sowohl für Singles als auch für Paare ideal ist.

Zu der Wohnung ist eine ca 24 m<sup>2</sup> große Terrasse zugeordnet. Diese befindet sich im selben Geschoss direkt gegenüber der Wohnung und ist Richtung Innenhof ausgerichtet. Somit haben Sie auch eine tolle Freifläche für ihre Wohnung.

Die Wohnung verfügt über 1 Wohnzimmer, separaten Küchenbereich, 1 Schlafzimmer, sowie Badezimmer mit Dusche und WM Anschluss, extra WC und Vorzimmer. Der Wohnbereich ist Richtung Ludo Hartmann Park ausgerichtet. Somit haben Sie einen schönen Weitblick über den Park.

Ausstattung:

Fernwärme, Eicheparkett- Dielenboden, Fliesen aus Feinstein, hochwertige Sanitärausstattung, weiße Innentüren mit Umfassungszarge, komplett neue Installationen (Wasser/Strom/Heizung), Fußbodenheizung Fernwärme, 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 m<sup>2</sup> bis 125 m<sup>2</sup> 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  
Treuhändige 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 / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;250m  
Apotheke &lt;250m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;1.500m  
Kinder &lt;Schulen  
Schule &lt;250m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;1.000m  
Höhere Schule &lt;750m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei &lt;250m  
Einkaufszentrum &lt;500m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;250m  
Bank &lt;250m  
Post &lt;250m  
Polizei &lt;250m  
Verkehr  
Bus &lt;250m  
U-Bahn &lt;500m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;500m  
Autobahnanschluss &lt;4.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 44.25m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuerng: Fern,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 290000€

Nebenkosten: 127€

## Kontaktinformationen

Vorname: Claudia

Nachname: Claudia

Tel.: +43 664 2122877

E-Mail: sailer@ticon.cc