

Inserat ID: 142990

erstellt am : 09.04.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 498000€

Straße: Ludo-Hartmann-Platz

1160 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Claudia Claudia

Tel: +43 664 2122877

sailer@ticon.cc

Wohnfläche: 77.6m<sup>2</sup>

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



NEUES PROJEKT (Erstbezug/in Bau)

1160 WIEN - LUDO HARTMANN PLATZ

EIGENTUMSWOHNUNGEN FÜR FAMILIEN, PÄRCHEN, SINGLES UND ANLEGER

Das Projekt 'LH4' befindet sich in einem sehr schön, gegliederten Jahrhundertwendeaus - 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 22: 4 Stock / 77,6 m<sup>2</sup> / Loggia: 10,40 m<sup>2</sup> / 3 1/2 Zimmer

Mit einer Fläche von 77,6 m<sup>2</sup> und eine Loggia mit 10,40 m<sup>2</sup> erstreckt sich diese lichtdurchflutete 3 1/2 Zimmer-Wohnung über ein durchdachtes Raumkonzept. Der gut geschnittene Grundriss ermöglicht eine flexible Nutzung der Räume (Kinderzimmer/Arbeitszimmer/begehb. Garderobe)

Die Wohn-Esszimmer mit Loggia ist in den Innenhof ausgerichtet. Die anderen 3 Zimmer sind Richtung Park situiert. Des Weiteren ein Bad mit Dusche/ WC und ein extra WC und Vorzimmer.

Ausstattung:

Fernwärme, Eicheparkett-Dielenboden, 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 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  
& 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: 77.6m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Fern,

## Preisinformationen

Kaufpreis: 498000€

Nebenkosten: 127€

## Kontaktinformationen

Vorname: Claudia

Nachname: Claudia

Tel.: +43 664 2122877

E-Mail: [sailer@ticon.cc](mailto:sailer@ticon.cc)