

Inserat ID: 159868

erstellt am : 01.07.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 420000€

Straße: Lerchengasse

1080 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Hanna Herzenstein

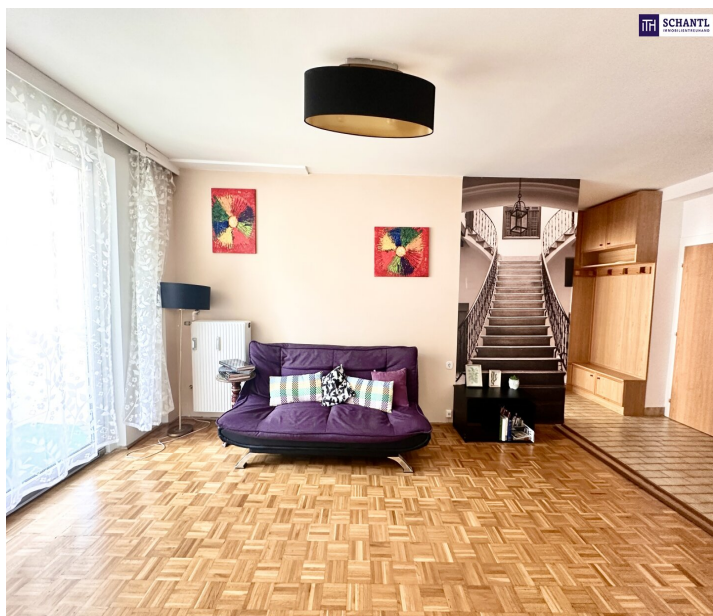
Tel: +43 6705070265

hanna.herzenstein@schantl-ith.at

Wohnfläche: 72.27m²

Nutzfläche: 72.27m²

****BESTLAGE** im Herzen der Josefstadt! ++ Neubau ++ 3-Zimmer-Neubauwohnung ++ Große Loggia mit City View ++ Sofort Bezugsfertig ++ Ruhelage ++ Tigerpark vor der Haustür ++ 4.Liftstock**



****BESTLAGE** im Herzen der Josefstadt! ++ Neubau ++ 3-Zimmer-Neubauwohnung ++ Große Loggia mit City View ++ Sofort Bezugsfertig ++ Ruhelage ++ Tigerpark vor der Haustür ++ 4.Liftstock**

In nur 15 Gehminuten in die Innenstadt ? hier wird das möglich!
Sofort bezugsfertig!

Die Wohnung befindet sich in einer begehrten und zentral gelegenen Adresse und zeichnet sich durch ihre hervorragende Infrastruktur und die Nähe zur Innenstadt aus.

Diese charmante Wohnung im 4. Liftstock der Lerchengasse, einer ruhigen Einbahnstraße im begehrten Szeneviertel Josefstadt, bietet 63,64 m² Wohnfläche und eine verglaste Loggia von 8,63 m². Die Wohnung beeindruckt durch ihre zentrale Lage ? in nur 15 Minuten erreichen Sie die Innenstadt zu Fuß ? und durch ihre durchdachte Raumaufteilung. Zwei zentral begehbare Zimmer, eine großzügige Wohnküche und ein modernes Badezimmer mit Badewanne gehören ebenso zur Ausstattung wie große Fenster, die für viel Tageslicht sorgen. Komplett möbliert und sofort bezugsfertig, besticht diese Wohnung durch ihren Komfort und ihre hochwertige Ausstattung, zu der auch ein Abstellraum, eine Waschküche im Haus sowie ein Kellerabteil gehören.

Ein besonderes Highlight ist die verglaste Loggia mit Ausblick auf die ruhige Lerchengasse, die sowohl vom Wohnbereich als auch vom Schlafzimmer aus zugänglich ist. Mit einer Fläche von 8,63 m² bietet sie einen wunderbaren Ausblick auf die ruhige Lerchengasse, eine Einbahnstraße, die absolute Ruhe garantiert.

Die beiden weiteren Zimmer sind zentral begehbar und vielseitig nutzbar, beispielsweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Büro. Das größere Zimmer bietet ebenfalls Zugang zur Loggia, was für eine harmonische Verbindung von Innen- und Außenraum sorgt.

Das moderne Badezimmer ist mit einer Badewanne und einem WC ausgestattet. Geheizt wird die Wohnung mittels Zentralheizung, und auch die Warmwasserversorgung erfolgt zentral. Sie müssen lediglich den Strom separat bezahlen, die restlichen Betriebskosten sind bereits inkludiert.

4. Liftstock in einer ruhigen Seitengasse

In 15 Minuten zu Fuß in die Innenstadt

Zwei zentral begehbare Zimmer, ideal als Schlafzimmer oder Büro

Komplett möbliert und bezugsfertig

Zentralheizung

Parkettböden

Großzügige Wohnküche

Verglaste Loggia mit schönem Ausblick

Modernes Badezimmer mit Badewanne

Großer, versperrbarer Abstellraum

Waschküche im Haus

Kellerabteil vorhanden

Diese Wohnung ist ein wahres Schmuckstück und bietet Ihnen alle Annehmlichkeiten, die Sie sich wünschen können. Egal, ob Sie ein neues Zuhause suchen oder eine attraktive Investitionsmöglichkeit, diese Wohnung erfüllt alle Kriterien. Überzeugen Sie sich selbst von der Charme dieser einzigartigen Immobilie.

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung. Nutzen Sie diese Gelegenheit und entdecken Sie die Vorzüge dieser tollen Wohnung!

Wohnfläche: 63,64 m² + verglaste Loggia 8,63 m² = 72,27 m²

Kaufpreis: ? 420.000

Der Rücklagenstand per 09/2024 beträgt ? 100.484,54

Betriebskosten: ? 263,52 + Heizung und Warmwasser: ? 139,70

Bezug: nach Vereinbarung

www.schantl-ith.at

Bei konkretem Interesse senden wir Ihnen sehr gerne weiterführende Dokumente zu, wie:

o Grundbuchauszug

o Wohnungseigentumsvertrag

o Nutzwertgutachten

o Eigentümerversammlungsprotokoll (falls vorhanden) etc...

Unser Service für Sie: Wenn Sie sich für diese Immobilie entschieden haben, begleiten wir Sie

gerne vom Kaufanbot weg inkl. Klärung von Sonderwünschen und der Vertragsunterzeichnung über die Wohnungsübergabe bis hin zu diversen Ummeldungen wie Strom und Gas. Entsprechende Formulare oder auch Meldezettel stellen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung Ihres Traumobjekts und finden mit unseren langjährigen Partnern die besten Konditionen für Sie. Vereinbaren Sie noch heute einen Termin, wir beraten Sie gerne! 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

Eckdaten

Wohnfläche: 72.27m²

Nutzfläche: 72.27m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

hwbwert: 160m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.6m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 420000€

Nebenkosten: 111.39€

Kontaktinformationen

Vorname: Hanna

Nachname: Herzenstein

Tel.: +43 6705070265

E-Mail: hanna.herzenstein@schantl-ith.at