



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 117129

erstellt am : 17.12.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 220000€

Straße: Lerchenfelder Gürtel

1160 Wien, Ottakring

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 84m<sup>2</sup>

**TOP LAGE | Günstige 3/4-Zimmer-Wohnung | guter Grundriss | direkt bei der U-Bahn-Station Thaliastraße**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

4-Zimmer-Wohnung mit gutem Grundriss direkt bei der U-Bahn-Station Thaliastraße

ÜBER DIE WOHNUNG

## FACTBOX

Vorraum  
separates WC mit Fenster  
großzügiges Badezimmer mit Badewanne und Gangfenster  
Küche  
3 Zimmer  
Kunststoff-Doppelsolierglas-Fenster

Zum Verkauf gelangt eine 3-Zimmer Wohnung im 2. Stock ohne Lift mit ca. 84 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Ein Umbau zu einer 4-Zimmer-Wohnung ist mit wenig Aufwand umsetzbar und gerne beraten wir Sie dahingehend.

-&gt; In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zum Verkauf. Bei Interesse, senden Sie uns sehr gerne eine Anfrage!

## ÜBER DAS HAUS, DIE LAGE & DIE INFRASTRUKTUR

Das Haus liegt zentral in einer attraktiven und sehr nachgefragten Wohnlage direkt am Lerchenfelder Gürtel im 16. Wiener Gemeindebezirk. Es verfügt über eine schöne, für diese Zeit typische, gegliederte Fassade. Die Fenster sind in sehr gutem Zustand.

Öffentlich sind Sie hier bestens angebunden: Die U6 Station Thaliastraße liegt nur 1 Gehminute entfernt. Auch die Straßenbahnlinien 5 und 46 halten in unmittelbarer Umgebung.

In einem engen Radius um das Objekt genießen Sie die Vorzüge einer optimalen Infrastruktur und bester Nahversorgung: Im Umkreis und auf der direkt ums Eck liegenden Thaliastraße gibt es zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés.

Und wenn es Sie einmal nach Erholung im Grünen dürstet: Nur 180 m entfernt, befindet sich der riesige, schöne Josef-Strauß-Park mit Kinderspielplätzen für alle Altersgruppen, Klettermöglichkeiten und großen Wiesenflächen zum Entspannen.

Auch alle anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar.

## KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...

Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform, wir beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!

Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit/Arzt

&lt;75mApotheke &lt;75mKlinik &lt;425mKrankenhaus &lt;925mKinder &  
SchulenSchule &lt;275mKindergarten &lt;325mUniversität &lt;900mHöhere Schule  
&lt;600mNahversorgungSupermarkt &lt;150mBäckerei &lt;50mEinkaufszentrum  
&lt;650mSonstigeGeldautomat &lt;100mBank &lt;225mPost &lt;375mPolizei  
&lt;200mVerkehrBus &lt;75mU-Bahn &lt;150mStraßenbahn &lt;75mBahnhof  
&lt;150mAutobahnanschluss &lt;3.850mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 84m<sup>2</sup>

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 156.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.57m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 220000€

Nebenkosten: 407.65€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at