

**Sehr Schöne 1 Zimmer Wohnung plus Kabinett | 4.Stock |  
Nähe Lugner City**



**Objektnummer: 406**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage              |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien,Ottakring          |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1890                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollsaniert             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 40,00 m²                     |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1,50                         |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m²                      |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 136,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>E</b> 2,94                |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 150.000,00 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 133,96 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 13,40 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Martin Balek**

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien

T +43 676 6213393

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:**

**Sehr Schöne 1 Zimmer Wohnung plus Kabinett im 4.Stock Nähe Lugner City**

### ÜBER DIE WOHNUNG

#### FACTBOX

- Vorraum
- Bad
- WC
- Küche
- großes Zimmer
- Kabinett
- Doppelisoliertglasfenster aus Kunststoff
- Keller

Zum Verkauf gelangt eine **1 1/2-Zimmer Wohnung** im 4. Stock (derzeit noch ohne Lift) mit ca. 40 m² Wohnfläche.

Die Wohnung ist südseitig ausgerichtet in Richtung der Koppstraße und es wurden bereits Doppelisoliertglasfenster aus Kunststoff eingebaut.



*-> In diesem Objekt stehen weitere interessante Einheiten zum Verkauf. Bei Interesse, senden Sie uns sehr gerne eine Anfrage!*

## **ÜBER DAS HAUS, DIE LAGE & DIE INFRASTRUKTUR**

Das gepflegte **Haus** liegt zentral in einer **attraktiven und sehr nachgefragten Wohnlage** direkt am Lerchenfelder Gürtel - Ecke Koppstraße im 16. Wiener Gemeindebezirk. Es verfügt über eine schöne, für diese Zeit typische, gegliederte Fassade.

**Öffentlich** sind Sie hier bestens angebunden: Die **U6 Stationen Thaliastraße und Burggasse** sind nur wenige 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**: Sowohl die Thaliastraße als auch die Lugner City bieten unzählige Geschäfte, Restaurants und Cafés.

Zudem gibt es in der Umgebung **Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen**, die den Alltag bequem machen.

Und wenn Sie einmal nach Erholung im Grünen suchen: Nur wenige Gehminuten entfernt, befinden sich der **Vogelweiderpark** und der **Josef-Strauß-Park** mit Kinderspielplätzen für alle Altersgruppen, Klettermöglichkeiten und großen Wiesenflächen zum Entspannen.

## **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 [martin.balek@impuls-immobilien.at](mailto:martin.balek@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur Verfügung!**



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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap