

**Umwerfend schön sanierte 5-Zimmer Wohnung | 2 Bäder |
hoher Wohnkomfort | Nähe WKO und Palais Schönburg**



VIRTUELLER
RUNDGANG



Titelbild

Objektnummer: 6819/277

Eine Immobilie von KRATZER Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lambrechtgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1970
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,42 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	D 108,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,57
Kaufpreis:	798.000,00 €
Betriebskosten:	272,62 €
USt.:	27,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexander Kratzer

KRATZER Immobilien OG
Johannweg 11
2522 Oberwaltersdorf









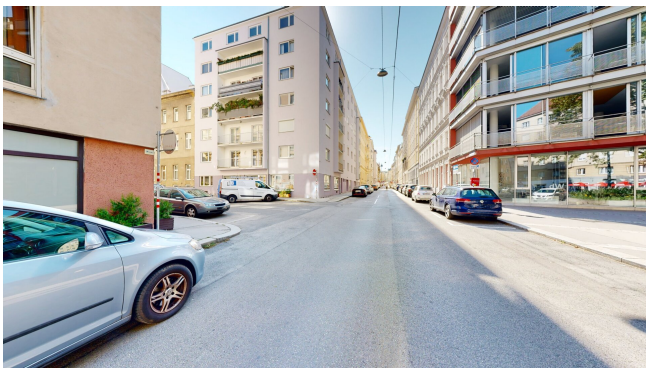














Objektbeschreibung

Anspruchsvolles Wohnen in zentraler Top Lage!!!

Die phantastische Immobilie liegt inmitten des 4. Bezirks, in der Nähe der attraktiven Margaretenstraße, mit allen Vorzügen des innerstädtischen Lebens, nahe dem Cissy-Kraner-Platz und dem Palais Schönburg, und befindet sich im 3. Liftstock eines mehrgeschossigen Hauses. Die traumhaft schön sanierte und moderne Wohnung mit Loggia besticht neben der grandiosen Lage durch die großzügige und durchdachte Raumaufteilung und hat aktuell 4 Zimmer, da durch die Zusammenlegung von zwei Zimmern ein sehr großer Wohn- und Essbereich geschaffen wurde. Auf Wunsch kann mit wenig Aufwand durch Einziehen einer Wand der ursprüngliche Zustand einer 5-Zimmer-Wohnung, wie im Grundriss ersichtlich, hergestellt werden. Die gemütliche Immobilie verfügt über gute Lichtverhältnisse und schafft durch hochwertige Materialauswahl und die bereits vorhandene Teilmöblierung viel Wohnkomfort. Für hohe Konvenienz sorgen außerdem ein Tageslicht-Badezimmer mit Badewanne und WC, sowie ein weiteres Badezimmer mit Dusche und WC. Die Wohnfläche von rund 123 m² gewährt viel Raum zum Leben und bietet nicht zuletzt deswegen beste Voraussetzungen auch für Familien.

Virtueller 3D Immobilien Rundgang: [JETZT STARTEN](#)

Fakten | Highlights | Ausstattung

- Generalsaniert
- Bäder & Elektrik NEU
- 5 Zimmer
- Südwestseitig ausgerichtete Loggia
- 2 Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Handtuchheizkörper und WC
- 2 Toiletten
- Vorraum mit Einbauschränken
- Zentralheizung
- Großes Kellerabteil
- Lift
- Waschküche
- Fahrradraum
- Zentrale Lage
- Grandiose Verkehrsanbindung und Infrastruktur

Notiz: Die Wohnung wird ohne Möblierung übergeben.

Auflistung der mtl. Nebenkosten:

- Betriebskosten: 299,88 €
- Heizkosten: 60,34 €
- Warmwasser: 68,95 €
- Reparaturrücklage: 175,96 €

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Maklervereinbarung & gesetzliche Hinweispflichten

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir bei Anfragen zur Objektadresse bzw. für einen Besichtigungstermin, aufgrund aktueller gesetzlicher Bestimmungen, Unterlagen erst dann zusenden können, wenn Sie uns vorab bestätigen, dass Sie unser sofortiges Tätigwerden wünschen und über Ihre Rücktrittsrechte und Nebenkosten aufgeklärt wurden. Sie bekommen nach Ihrer schriftlichen Anfrage mit vollständiger Angabe Ihres Namens, Anschrift und Telefonnummer ein E-Mail zugesandt, in der Sie diese Punkte bestätigen können.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap