

**Komplett sanierte Altbauwohnung in bester Lage –
Bezugsfertig ab Mai | Z?LLMANN IMMOBILIEN**



Objektnummer: 23440

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen.
Service. Qualität.**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	120,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 139,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.950,00 €
Kaltmiete (netto)	1.545,52 €
Kaltmiete	1.772,73 €
Betriebskosten:	227,21 €
USt.:	177,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



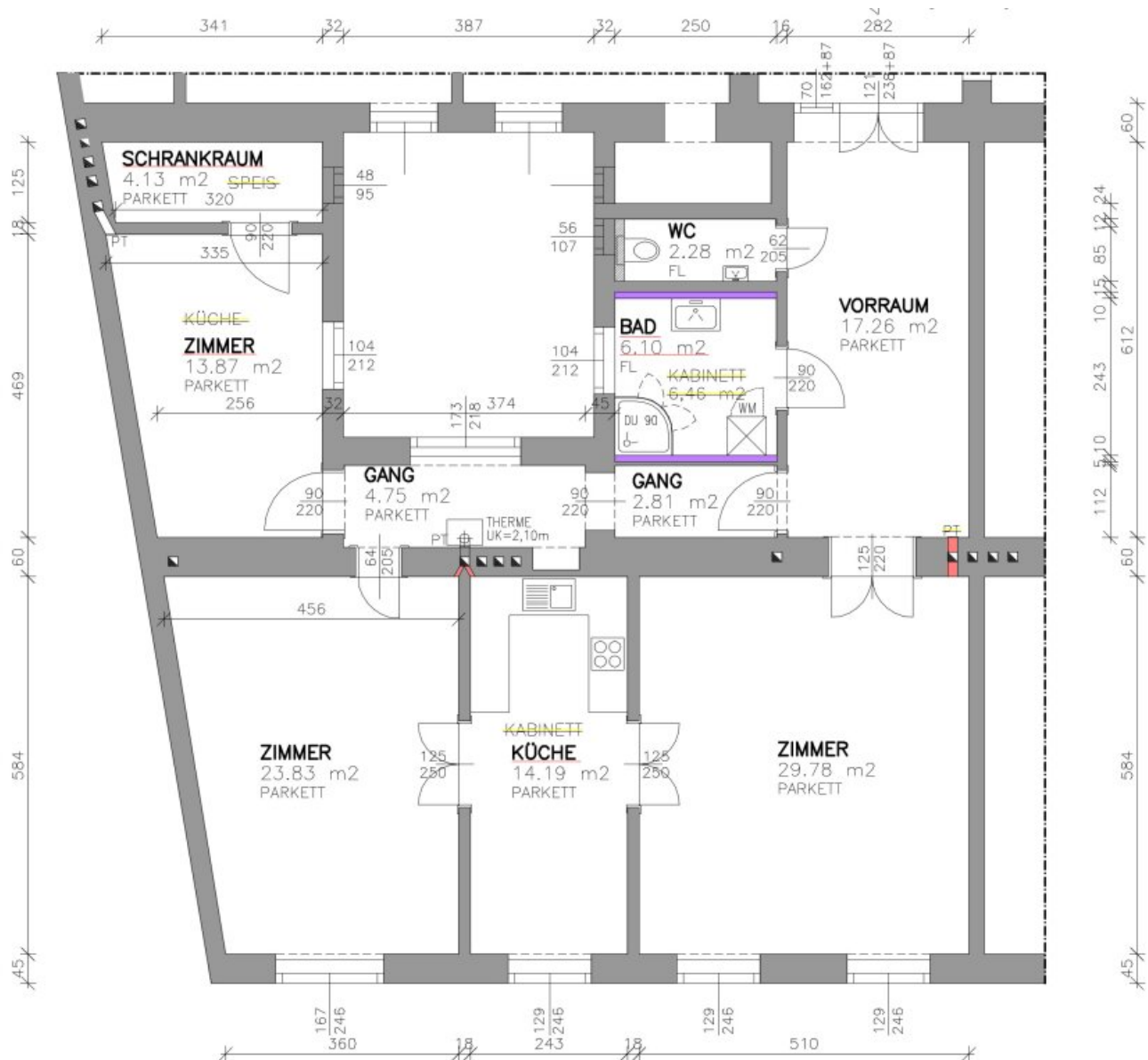
Christian Zellmann

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.
Stuhlhofergasse 8
1230 Wien









WOHNUNG TOP 20 / 3.OG 119,00 m²

119,51 m²

WM – Anschlussmöglichkeit für Waschmaschine
 Therme mit Zu- u. Abluft in best. Kamin
 (raumluftunabhängig)
 Gasetagenheizung
 Ausmauerungen mit Vollziegel

Für das Bauvorhaben wird bestätigt, dass die Grundsätze des barrierefreien Planens und Bauens eingehalten werden. Insbesondere wird bestätigt, dass bei der Planung bzw. bei der Ausführung des Bauvorhabens alle baurechtlichen Anforderungen der der Wiener Bauordnung (BO) sowie der in der Wiener Bautechnikverordnung (WBTV) verbindlich erklärten OIB-Richtlinie 4 für die veränderten Bauteile eingehalten werden.

LEGENDE:

- BESTAND
- ABBRUCH
- NEU-ZIEGEL
- NEU-GIPSKARTON

Objektbeschreibung

Diese großzügige Altbauwohnung im 3. Liftstock eines stilvollen Jahrhundertwendehauses auf der Lerchenfelder Straße **wird derzeit vollständig saniert** und steht Ihnen nach Fertigstellung als neuwertiges Zuhause zur Verfügung. Ab Mitte/Ende März können Sie die Wohnung besichtigen und sich von den umfangreichen Renovierungsarbeiten überzeugen, die bis ins Detail auf höchsten Wohnkomfort ausgerichtet sind. Die abgebildeten Fotos sind teilweise Symbolfotos aus benachbarten Wohnungen, im selben Haus gelegen.

Aufteilung der Wohnung:

- **Geräumiges Vorzimmer:** Bietet ausreichend Platz für Stauraum und führt in alle weiteren Zimmer.
- **Neue, moderne Küche** mit angrenzendem Essbereich (derzeit im Bau).
- **Völlig neues Badezimmer** mit Dusche und Toilette.
- **Zusätzliche separate Toilette.**
- **Helles und geräumiges Wohnzimmer:** Das Wohnzimmer besticht durch seine hohen Decken und große Fenster, die den Raum mit natürlichem Licht durchfluten. Die stilvollen AltbauDetails verleihen dem Raum einen charmanten Charakter, während die moderne Renovierung für ein angenehmes Wohngefühl sorgt. Perfekt als gemütlicher Wohnbereich oder auch als repräsentativer Raum für Home-Office oder gesellige Abende mit Freunden und Familie.
- **Zwei weitere Zimmer**, die ideal als Schlafzimmer oder Homeoffice genutzt werden können.

Umgebung & Infrastruktur:

Diese Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Die **Lerchenfelder Straße** verbindet urbanes Leben mit traditionellem Wiener Flair. In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl an **gemütlichen Cafés, Restaurants und hippen Bars**, die zum Verweilen einladen. Auch für den täglichen Bedarf ist gesorgt: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und diverse Geschäfte befinden sich direkt vor der Haustür.

Wer gerne einkauft, findet auf der nahegelegenen **Mariahilfer Straße**, einer der größten Einkaufsstraßen Wiens, ein vielfältiges Angebot an Modegeschäften und Boutiquen. Kulturelle Einrichtungen wie das **Volkstheater, das Museumsquartier und das Theater in der**

Josefstadt sind fußläufig erreichbar und sorgen für ein abwechslungsreiches Freizeitangebot. Zudem bietet der nahegelegene **Josef-Strauß-Park** eine grüne Oase mitten in der Stadt.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

Die Wohnung verfügt über eine **exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:**

- U-Bahn-Linien **U3 und U6**
- Straßenbahnlinien **1 und 3**
- Buslinie **13A**

Die Wiener Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar, was den Standort besonders attraktiv macht. Ob beruflich oder privat – von hier aus sind Sie immer bestens vernetzt.

Parkmöglichkeiten:

Eine Garage kann gegenüber des Hauses zusätzlich angemietet werden – ideal für Pendler oder für jene, die ihr Auto sicher abstellen möchten.

Besichtigungstermine:

Ab **ENDE MAI** können Besichtigungstermine vereinbart werden. Lassen Sie sich diese Gelegenheit nicht entgehen, eine brandneue Wohnung in Toplage zu entdecken!

Für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung. Wir freuen uns darauf, Ihnen diese frisch renovierte Wohnung bald zeigen zu können!

Wichtiger Hinweis:

Da E-Mails leider manchmal in SPAM- oder Werbeordnern landen, bitten wir Sie, diese zu überprüfen. In der Regel antworten wir innerhalb weniger Stunden – auch am Wochenende. Bitte teilen Sie uns auch Ihre Telefonnummer mit, damit wir Sie per SMS über die Versendung des Exposés informieren können.

Dieses Objekt wird Ihnen **unverbindlich und freibleibend** zur Miete angeboten. Alle oben genannten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers und sind ohne Gewähr.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen

passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH

Vertrauen. Service. Qualität.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap