

Lerchenfelderstraße 58: Stilvolle Stadtwohnung mit Balkon in bester Lage



**SULEK
IMMOBILIEN**

Objektnummer: 25808

Eine Immobilie von Mittelsmann Philipp Sulek GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien, Josefstadt
Baujahr:	1888
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	31,81 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	5,49 m ²
Heizwärmebedarf:	D 145,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,05
Kaufpreis:	349.000,00 €
Kaufpreis / m ² :	10.971,39 €
Betriebskosten:	66,30 €
USt.:	8,23 €
Provisionsangabe:	

12.564,00 € inkl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



M.A., MBA Philipp Sulek



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN

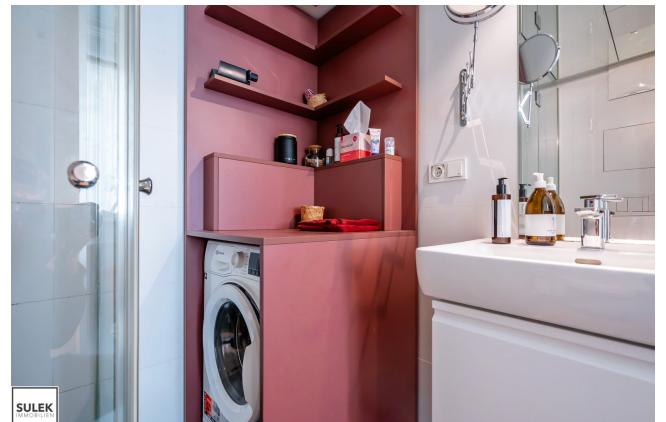




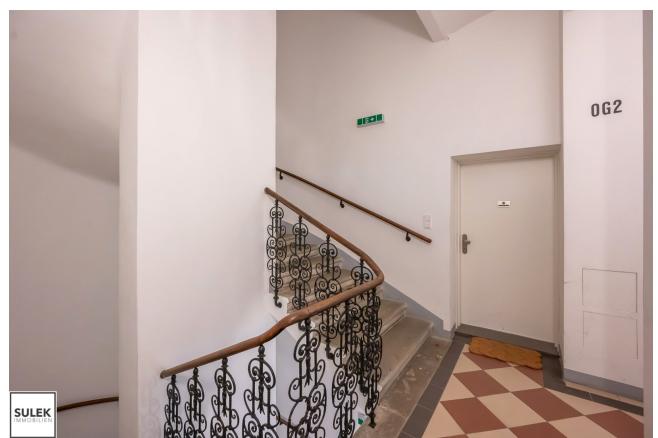
SULEK
IMMOBILIEN



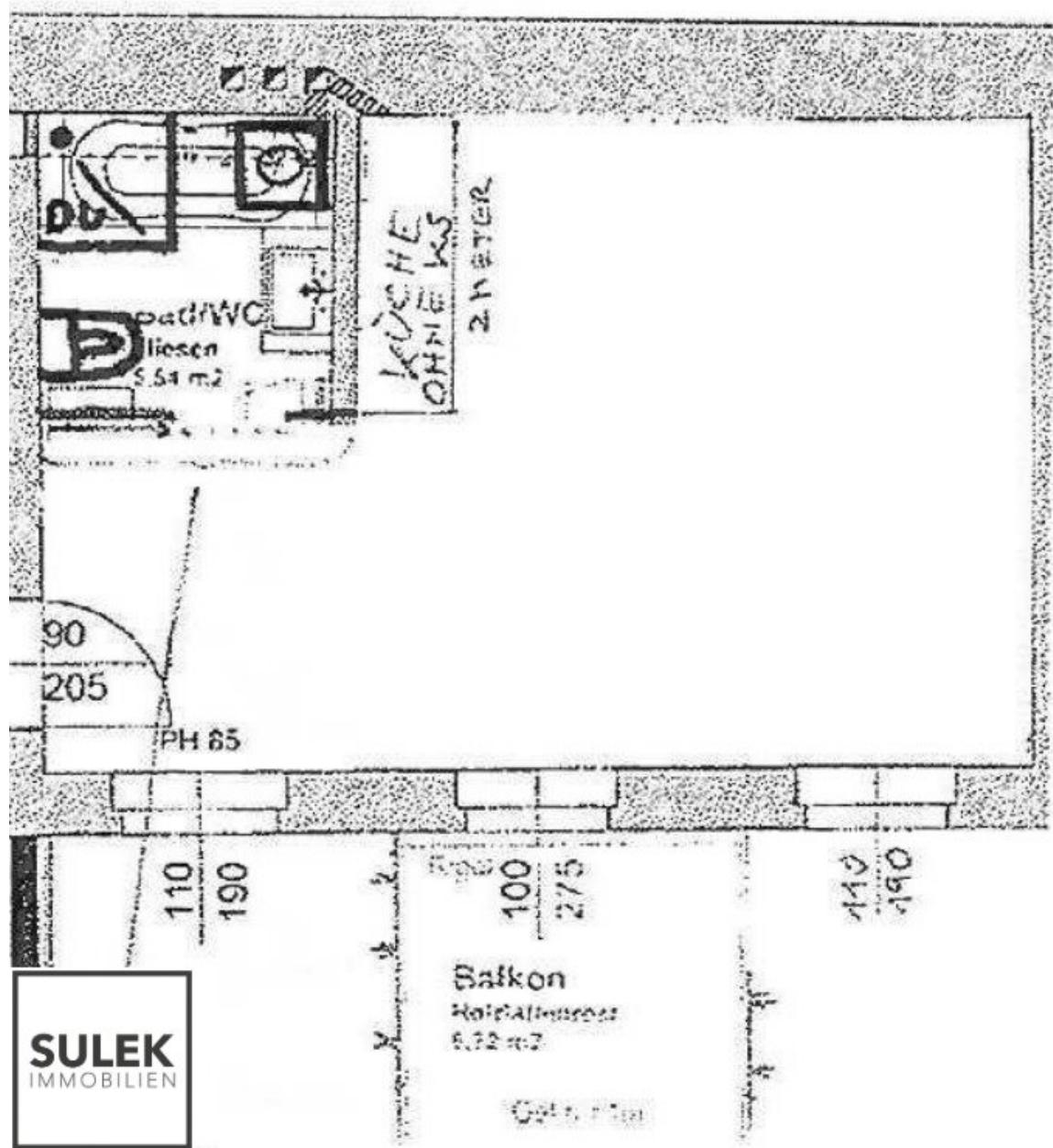
SULEK
IMMOBILIEN



SULEK
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Geschätzte InteressentInnen!

Sofern Sie eine Besichtigung wünschen, freuen wir uns über Ihre Kontaktaufnahme mit konkreten Terminvorschlägen zur vereinfachten Abstimmung.

Herzlichen Dank!

Zum Verkauf steht eine charmante und revitalisierte Wohnung in der Lerchenfelderstraße 58, 1080 Wien. Das um 1888 erbaute Haus wurde zwischen 2011 und 2014 von J. Brandstetter Bauträger saniert und modernisiert.

Die Wohnung (Top 3-05) befindet sich im 2. Liftstock und bietet eine Wohnfläche von ca. 31,81 m². Sie verfügt über einen kombinierten Wohn- und Schlafbereich mit einer integrierten Küchenzeile, ein Badezimmer und ein separates WC. Ein Highlight der Wohnung ist der ca. 6,92 m² große Balkon, der zum ruhigen Innenhof ausgerichtet ist und einen angenehmen Rückzugsort ins Grüne bietet. Zusätzlich gehört zur Wohnung ein Kellerabteil mit ca. 5,49 m².

Ausstattung und Besonderheiten:

- Modernes Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss.
- Praktische Küchenzeile.
- Hohe Decken schaffen ein großzügiges Raumgefühl.
- Schlafbereich auf einer erhöhten Ebene.
- Blick in den begrünten Innenhof vom Balkon aus.

Lagebeschreibung und Infrastruktur:

Die Lerchenfelderstraße 58 befindet sich im 8. Wiener Gemeindebezirk, Josefstadt, an der Grenze zum 7. Bezirk, Neubau. Die Lage zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine hohe Lebensqualität aus:

- **Öffentliche Verkehrsmittel:** Exzellente Anbindung durch die Straßenbahnlinien 2, 46 und die Buslinie 13A, die in unmittelbarer Nähe verkehren. Auch die U-Bahn-Station Thaliastraße (U6) und Volkstheater (U2/U3) sind gut erreichbar und gewährleisten eine schnelle Verbindung in alle Teile der Stadt.
- **Nahversorgung:** Zahlreiche Supermärkte, Bäckereien und diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in Gehweite.
- **Gastronomie und Kultur:** Die Umgebung bietet eine vielfältige Auswahl an Restaurants, Cafés und Bars. Kulturelle Einrichtungen wie das Theater in der

Josefstadt oder das Volkstheater sind ebenfalls schnell zu erreichen.

- **Erholung:** Diverse Parks und Grünflächen in der Nähe laden zu Spaziergängen und Erholung ein.

Diese Wohnung eignet sich ideal für Singles oder als stilvolles City-Apartment und bietet eine attraktive Kombination aus zentraler Lage und ruhigem Wohnen.

Sollten Sie nach Durchsicht des Inserats eine Besichtigung wünschen, bitten wir um Anfrage über das [Kontaktformular](#) und Nennung ein paar konkreter Terminvorschläge.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Gewähr bzw. Haftung übernommen werden. Weiteres weisen wir auf ein wirtschaftliches und/oder familiäres Naheverhältnis hin. Festgehalten wird, dass unser Maklerunternehmen gem. §17 MaklerG einseitig nur für den Vermieter tätig wird, nicht für den Mieter!

Bitte beachten Sie, dass unser Unternehmen keine Reisekosten übernimmt, die im Zusammenhang mit der Besichtigung von Immobilien anfallen. Alle anfallenden Kosten für Anreise, Unterkunft und Verpflegung müssen von den Interessenten selbst getragen werden. Des Weiteren übernehmen wir keine Haftung für Kosten, die durch kurzfristige Stornierungen oder Änderungen von Besichtigungsterminen entstehen können. Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

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](https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://sulek-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap