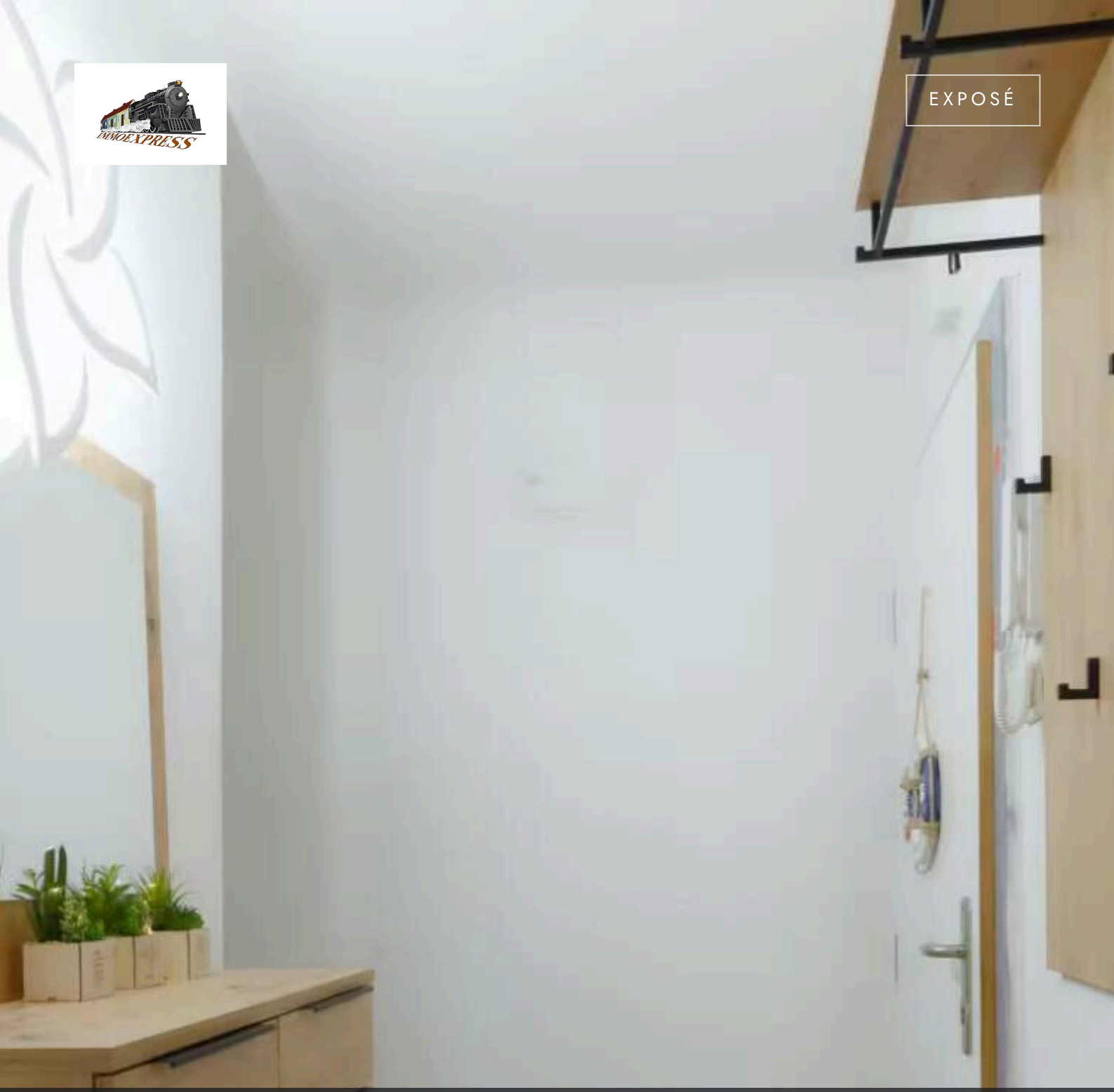


EXPOSÉ

WIEN · WOHNUNG

1080 Wien, Lerchengasse -gemütliche und gepflegte 2 Zimmer-Eigentumswohnung

396.000 €	54 m²	2	1968
ZU VERKAUFEN	WOHN-/NUTZFLÄCHE	ZIMMER	BAUJAHR

BESCHREIBUNG

1080 Wien, Lerchengasse -gemütliche und gepflegte 2 Zimmer-Eigentumswohnung

396.000 €
ZU VERKAUFEN

Wohn-/Nutzfläche	**54 m²**	Objektart	**Wohnung**
Zimmer	**2**	Vermarktung	**Zu Verkaufen**
Baujahr	**1968**	Objektnummer	**O2100169262**

Gemütliche 2-Zimmer-Wohnung in Toplage – 1080 Wien, Lerchengasse
Zum Verkauf gelangt eine gepflegte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 54,18 m² Wohnfläche in sehr guter, ruhiger Lage des 8. Bezirks. Die Wohnung befindet sich im 2. Liftstock eines im Jahr 1968 errichteten Wohnhauses. Steigleitungen wurden erneuert.
Eckdaten

- Wohnfläche: ca. 54,18 m²
- Baujahr: 1968
- Stockwerk: 2. Liftstock
- Aufteilung: Wohnzimmer mit integrierter Küche, Schlafzimmer, Badezimmer mit Badewanne, separates WC
- Heizung: Hauszentralheizung
- Kellerabteil vorhanden
- Lift vorhanden

Beschreibung
Die Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung und eine angenehme Wohnatmosphäre. Der großzügige Wohnbereich mit Küchenzeile bietet Platz zum Kochen, Essen und Wohnen. Das Schlafzimmer ist separat und bietet ausreichend Ruhe zum Entspannen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, das WC ist extra zugänglich.
Dank der ruhigen Lage in der Lerchengasse genießen Sie Entspannung mitten im beliebten 8. Wiener Gemeindebezirk. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie und öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in unmittelbarer Nähe.
Highlights

- Zentrale und ruhige Lage im 8. Bezirk
- Praktische 2-Zimmer-Wohnung mit optimaler Aufteilung
- Gepflegtes Wohnhaus mit Lift
- Ideale Anbindung und Urbanität kombiniert mit ruhiger Wohnatmosphäre

Die Infrastruktur rund um die Lerchengasse im 8. Bezirk (Josefstadt), Wien, ist ausgezeichnet und bietet eine breite Palette an öffentlichen Verkehrsanbindungen sowie Nahversorgung. Die Lerchengasse ist **fußläufig gut erreichbar** vom 1. Wiener Gemeindebezirk innerhalb von etwa 20–25 Minuten.
Öffentliche Verkehrsanbindung

- In unmittelbarer Nähe befinden sich mehrere zentrale Straßenbahn- und Buslinien wie die Straßenbahnen 2, 5, 33 und 43 sowie die wichtige Buslinie 13A mit Verbindungen Richtung Hauptbahnhof und Alser Straße.
- Die U-Bahn-Stationen U6 (Alser Straße) sowie U2 und U3 (Volkstheater) sind fußläufig oder mit der Straßenbahn in wenigen Minuten erreichbar.
- Das Wiener Verkehrsnetz garantiert schnelle und regelmäßige Verbindungen – die Intervalle betragen teilweise nur 5 bis 10 Minuten zu Stoßzeiten.

Infrastruktur und Nahversorgung

- Die Lerchengasse liegt in einem belebten Stadtteil mit zahlreichen Cafés, Restaurants, Supermärkten, Apotheken und weiteren Geschäften des täglichen Bedarfs in direkter Nachbarschaft.
- Die Nahversorgung ist im 8. Bezirk insgesamt hervorragend ausgebaut, und zahlreiche Ärzte, Banken sowie Schulen und Kindergärten sind ebenfalls bequem erreichbar.
- Freizeitmöglichkeiten bieten Parks und vielfältige Kulturstätten in Gehdistanz, etwa das Theater in der Josefstadt oder das Museumsquartier.

Fazit
Die Lage in der Lerchengasse bietet sowohl eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz als auch sämtliche wichtige Infrastruktureinrichtungen in direkter Umgebung – ideal für entspanntes und urbanes Wohnen im Herzen Wiens.

Rücklage	105,69 €
Verwaltung	24,58 €
Betriebskosten	59,62 €
Heizung	71,84 €
Warmwasser	47,90 €
Umsatzsteuer	27,58 €
Bruttokosten:	336,44 €

Angaben ohne Gewähr und laut Eigentümer

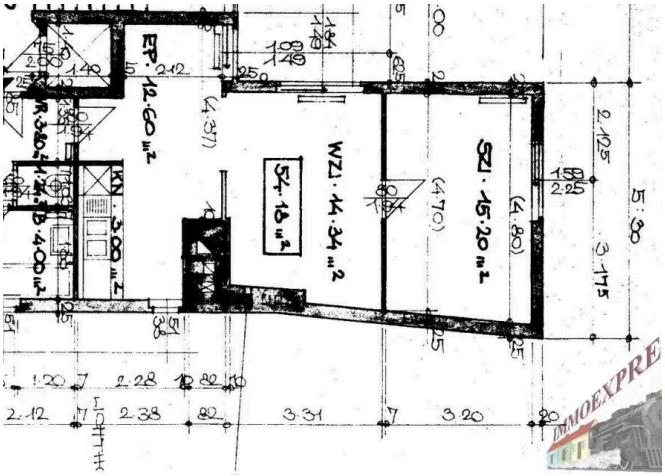
einmalige Kaufkosten:
Nebenkosten bei Liegenschaftserwerb:
Grunderwerbssteuer: 3,5 % v. Kaufpreis
Eintragung Grundbuch: 1,1 % v. Kaufpreis
Notar/Anwalt Kaufvertrag ca. 2 % v. Kaufpreis
Provision: 3 % v. Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

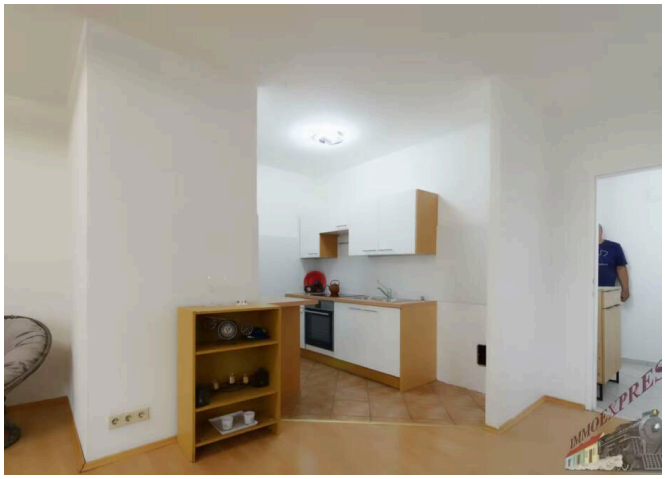
Für weitere Fragen oder eine Besichtigung stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung
Frau Manuela Kebhart
+43 6763572031
m.kebhart@immo.express

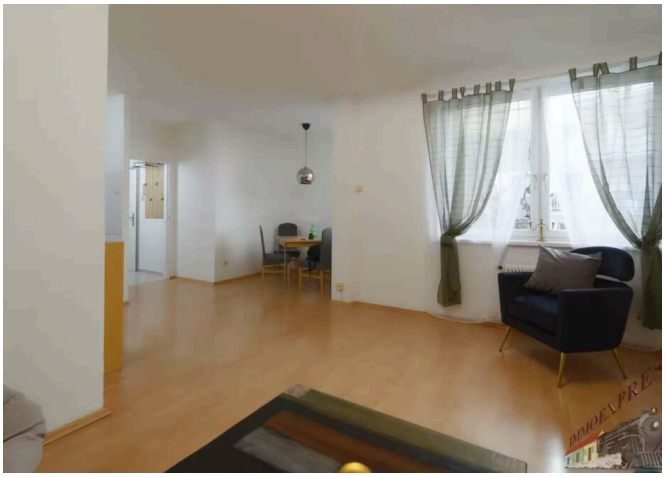
Gerne unterstützen wir Sie auch bei der Finanzierung bei diesem oder einem anderen Objekt. Sprechen Sie uns darauf an, wir beraten Sie gerne.

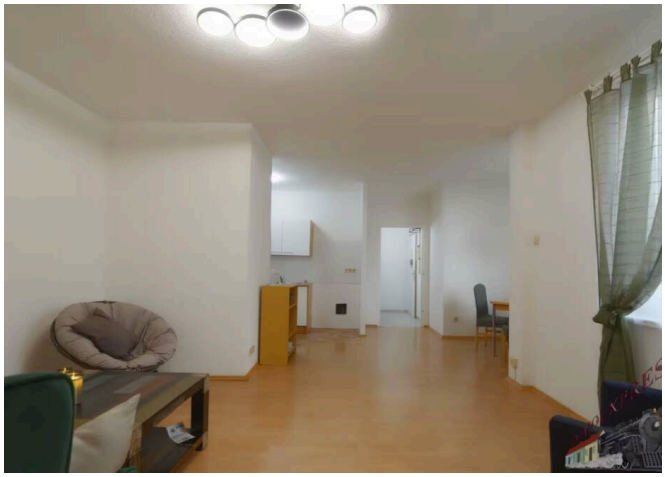
Wir weisen darauf hin, dass wir, mit Ausnahme von Wohnungssuchenden für Mietwohnungen, als DoppelmaklerIn tätig sind. Nähere Informationen zum DoppelmaklerIn auf Anfrage gerne.

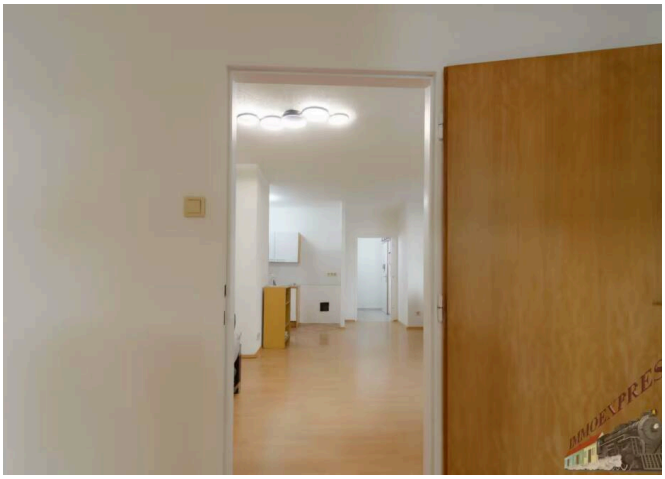
IMPRESSIONEN





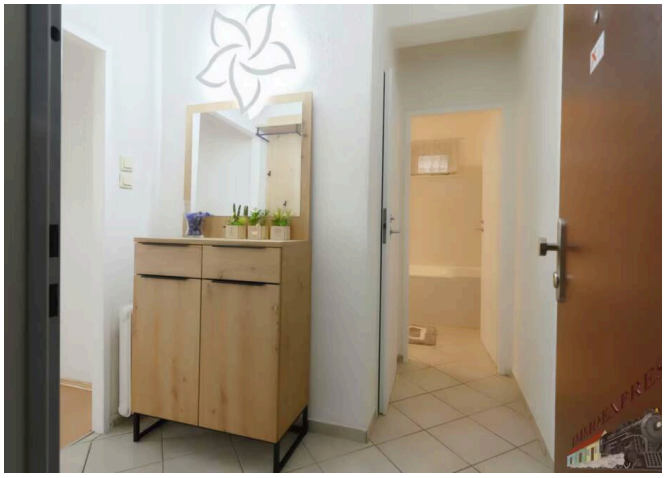


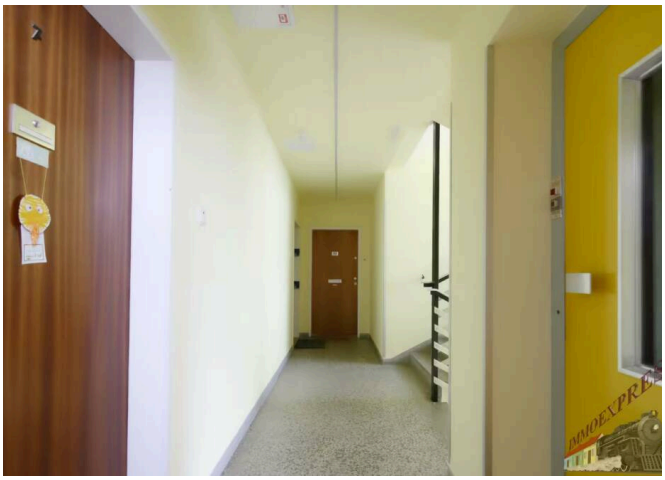


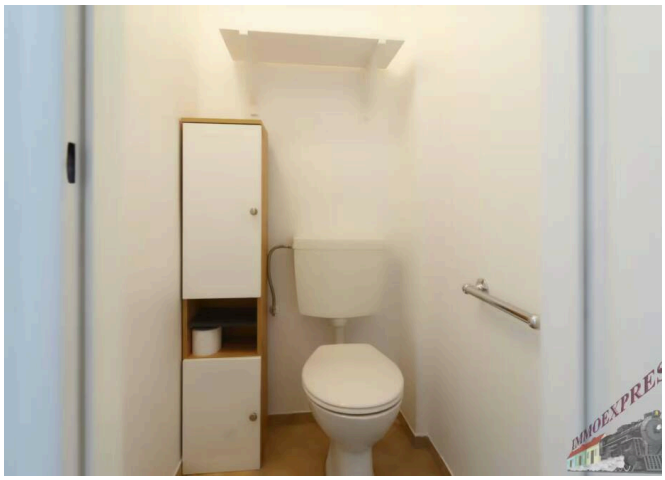












AUSSTATTUNG

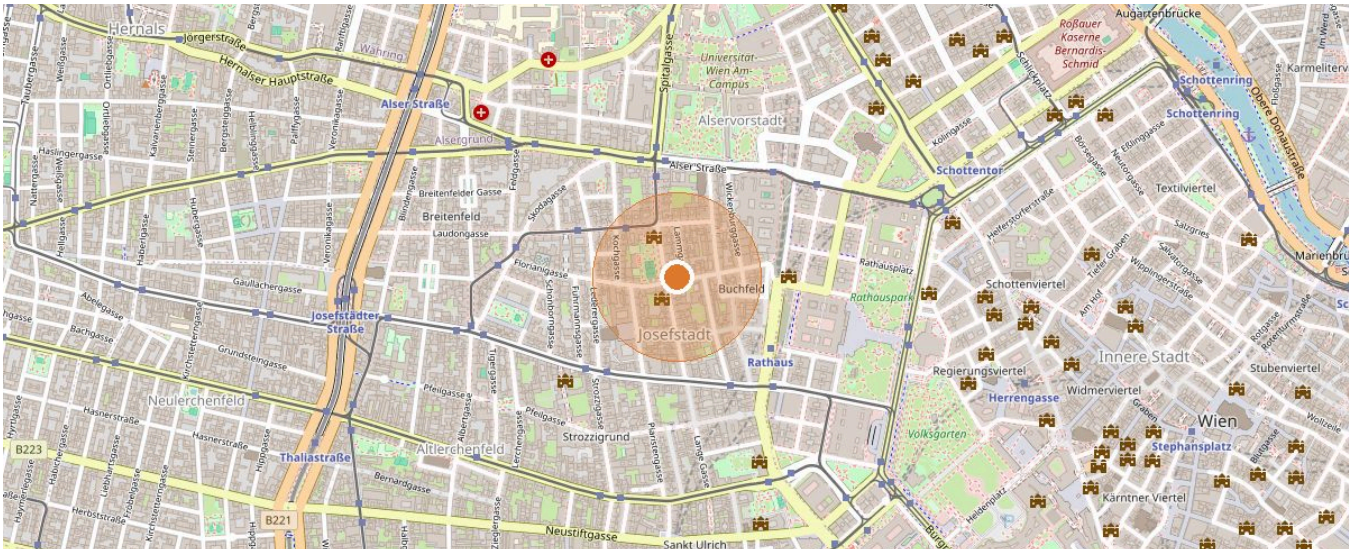
- Keller
- Personenaufzug
- Neubau
- teilmöbliert

WEITERE DETAILS

Etage	2
Bezirk	Wien
Stadtbezirk	8. Josefstadt
Lage	W Westen
Käuferprovision	3 % zzgl. 20% MwSt. vom Gesamtkaufpreis

Wohnfläche	54,18 m²
Gesamtfläche	54,18 m²
Kellerfläche	2 m²
Zustand	Gepflegt

LAGE & IHR ANSPRECHPARTNER



1080 Wien · Kartendaten © OpenStreetMap-Mitwirkende



IHR ANSPRECHPARTNER

Manuela Kebhart

Mobil: +43 676 357 20 31

E-Mail: m.kebhart@immo.express

ONLINE ANSEHEN

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. Dritter und erfolgen ohne Gewähr. Irrtum, Änderungen und Zwischenverkauf bzw. -vermietung vorbehalten. Dieses Exposé ist nur für den Empfänger bestimmt.