

**TOP LAGE | hochwertig generalsanierte Altbau-Wohnung |
hofseitiges, ruhiges Schlafzimmer**



Objektnummer: 238

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Zentagasse 4
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 184,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,65
Kaufpreis:	329.000,00 €
Betriebskosten:	132,39 €
USt.:	13,24 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13











Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Hochwertig und mit viel Liebe zum Detail generalsanierte Altbau-Wohnung in TOP LAGE mit gutem Grundriss

HERZLICH WILLKOMMEN ...

Mit unserem 3D-Rundgang, dürfen wir Sie bereits vorab einladen, uns auf einer kleinen Führung durch diese Wohnung mit viel Potential zu begleiten und sich einen ersten Eindruck von diesem Objekt zu machen:

[>> 3D-Rundgang <<](#)

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- Hochwertige Generalsanierung:
 - neue Elektrik
 - 3-fach verglaste Kunststofffenster
 - neues Heizsystem (Gasetagenheizung, Fußbodenheizung)

- Vorraum

- separates WC
- Schlafzimmer mit angrenzendem Bad en suite (mit hochwertiger Sanitärausstattung & riesiger Walk-In-Dusche)
- heller Wohn-/Essbereich mit offener Küche
- Raumhöhe 3,2 m
- Kellerabteil

Die gerade frisch und hochwertig generalsanierte Wohnung befindet sich im **4. Stock (Lift wird bald errichtet)** in einem Jahrhundertewendehaus im schönen, zentralen und sehr beliebten 5. Wiener Gemeindebezirk und hat ca. 55 m² Wohnfläche.

Der **Vorraum** dieser Wohnung bietet viel Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Schon hier sticht der herrliche Fischgrätparkett aus Eiche ins Auge, der in er ganzen Wohnung ein gemütliches Ambiente verleiht. Der Vorraum bietet Zugang zu einem **separaten WC** und zum **Schlafzimmer** mit ca. 11 m², welches in Richtung des ruhigen Innenhofs hin situiert ist.

Das **Badezimmer** mit hochwertiger Sanitärausstattung von Villeroy & Boch verfügt über einen Waschtisch, eine bodenebene Dusche und einen praktischen Handtuchheizkörper.

Der großzügige, helle und gut geschnittene **Wohnbereich** mit Platz für eine offene Küchenzeile hat ca. 27 m².

In naher Zukunft wird das Dachgeschoß ausgebaut, in Zuge dessen wird das Haus saniert und ein Personenlift errichtet!

In diesem Gebäude stehen weitere Einheiten (noch nicht saniert!) zur Verfügung. Melden Sie sich gerne bei Interesse bei uns!

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das herrliche Wohngebäude aus der Jahrhundertwende wird zeitnah saniert und hat die für diese Zeit typische gegliederte Fassade mit vielen einprägsamen Stilelementen. Die

Wohnung verfügt über ein zur Wohnung gehörendes, ca. **5 m² großes Kellerabteil** und zukünftig einen **Innenhof mit Fahrradabstellplätzen**.

Öffentlich sind Sie hier **bestens angebunden**:

In nur 1 km Entfernung erreichen Sie die **U4 Station Pilgramgasse** oder die **U1 Station Südtiroler Platz** und sind so in Windeseile in allen Teilen der City. Die neue **U2** mit der Station **Reinprechtsdorfer Straße soll 2028 fertiggestellt** sein und ist dann in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die **Straßenbahn-Linien** 1, 18 und 62 und die **Autobus-Linien** 12A und 14A befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

Kleine aber feine Parks laden in der Umgebung zu Entspannung in der Natur ein, beispielsweise der **Alois-Drasche Park**.

Die Gegend ist äußerst beliebt und hat viel zu bieten: Zahlreiche **Cafés** und **Restaurants** befinden sich in direkter Umgebung, beispielsweise marschieren Sie in nur einer Viertelstunde gemütlich zum beliebten **Wiener Naschmarkt**.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Ums Eck befinden sich praktischerweise ein EUROSPAR und ein Hofer.

KLINGT INTERESSANT?

MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS!

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel:06508566764) zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <150m

Klinik <950m
Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <175m
Universität <225m
Höhere Schule <675m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <50m
Einkaufszentrum <525m

Sonstige

Geldautomat <100m
Bank <100m
Post <375m
Polizei <425m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <550m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <700m
Autobahnanschluss <2.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap