TOP sanierte 3-Zimmer Altbau-Wohnung | hochwertig ausgestattet | wenige Gehminuten zur U3 Johnstraße

Objektnummer: 309

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hütteldorfer Straße 97
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,50 m²
Heizwärmebedarf:	D 142,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	450.000,00 €
Betriebskosten:	195,36 €
USt.:	19,54 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13

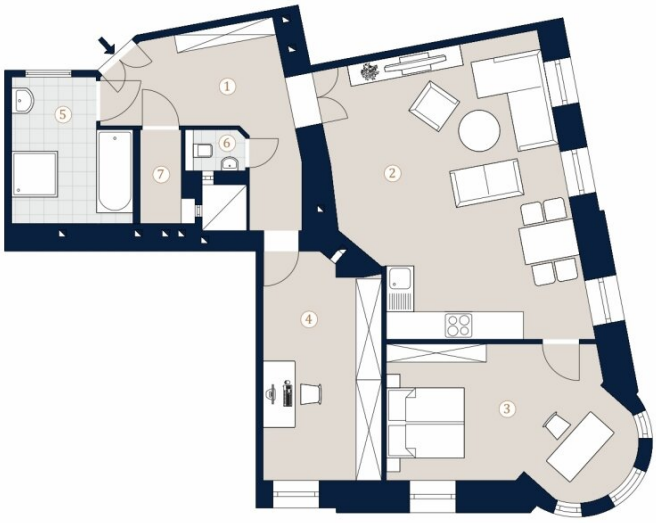
Hütteldorfer Straße 97

1130 Wien

Top 13 • 1.OG

Wohnfläche	80,15 m²

1	Vorraum	10,55 m²
2	Wohnküche	30,85 m²
3	Schlafzimmer	15,80 m²
4	Büro	12,35 m²
5	Bad	7,55 m²
6	WC	1,15 m²
7	Abstellraum	1,90 m²



A4 M 1:100

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Top sanierte 3-Zimmer Altbau-Wohnung, mit hochwertigen Materialen erneuert, nur wenige Gehminuten zur U3 Johnstraße

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser charmanten Altbauwohnung im wunderschönen & begehrten 15. Wiener Gemeindebezirk.

ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung wurde soeben **saniert** und erstrahlt mit stilvollen Elementen und viel Liebe zum Detail in neuem Glanz.

-> In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zum Verkauf. Bei Interesse, senden Sie uns sehr gerne eine Anfrage!

FACTBOX

- großzügiges Vorzimmer
- modernes Bad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, indirekter Beleuchtung und Lautsprechern
- großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche
- 2 Zimmer (eines davon ein Eckzimmer mit besonderem Charme)

- separates WC
- Abstellraum
- Kellerabteil

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem **revitalisierten Altbau** im 1. Liftstock und hat **im Wohnungsinneren ca. 80 m².**

Die Wohnung bietet einen großzügigen **Eingangsbereich** mit genügend Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Direkt bei der Eingangstür befindet sich ein **modernes Badezimmer** mit wunderschönen Fliesen, geschmackvollem Waschtisch, Dusche, Badewanne mit indirekter Beleuchtung und Lautsprechern sowie einem praktischen Handtuchheizkörper.

Im Vorzimmer bietet ein **Abstellraum** zusätzlichen Stauraum. Direkt daneben ist das **WC mit Handwaschbecken** situiert. Rechter Hand geht es in eines der beiden Zimmer, welches variabel - zB als Kinderzimmer/Arbeitszimmer - genutzt werden kann.

Das **großzügige Wohn-/Koch-/Esszimmer** bietet Platz für eine offene Küchenzeile und ist sehr hell und optimal geschnitten. Über den Wohnbereich geht es in ein weiteres Highlight dieses schönen Objekts: Das herrliche lichtdurchflutete Erkerzimmer eignet sich perfekt als gemütliches **Schlafzimmer**.

Die gerade frisch sanierte Wohnung verfügt über Fischgrät-Eichenparkett, stilvolle Kassettentüren, eleganten Deckenstuck und feine Vertäfelungen.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 214,90, die Reparaturrücklage EUR 97,17; in Summe somit EUR 312,07.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Das herrliche **Stil-Altbauhaus** aus der Jahrhundertwende verfügt über eine - für diese Zeit charakteristische - wunderschöne gegliederten Fassade & ist in einem äußerst gepflegten Zustand. Die Allgemeinflächen und die Gründerzeitfassade wurden mit viel Liebe zum Detail saniert. Zur Wohnung gehört ein ca. 3 m² großes **Kellerabteil**.

Öffentlich sind Sie hier BESTENS angebunden: **Nur ca. 5 Gehminuten entfernt** befindet sich

die **U3 Johnstraße**. Neben der U-Bahn hält hier auch die **Straßenbahnlinie** 49 sowie die **Buslinie** 12A .

Besonders toll ist die direkte Nähe zum **Wiener Meiselmarkt**. Hier treffen echte Greißler und Regionalität auf Exotik, und das regensicher zu jeder Jahreszeit. Ob Blumen, Obst, Fleisch, Gewand und allerlei exotischen Spezialitäten, der Meiselmarkt bezeichnet sich selbst auch gerne als ungeschliffener Diamant unter Wiens Märkten.

Die Umgebung rund um das Objekt bietet **optimale Infrastruktur** und viele Einrichtungen sowie Nahversorger des täglichen Bedarfs. Nur ca. 200 m entfernt befinden sich beispielsweise ein EUROSPAR und ein Lidl. Ausgezeichnete Restaurants, Bars und Kaffeehäuser sowie Geschäfte und ein Fitnesscenter sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

INTERESSIERT?

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

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <200m
Apotheke <225m
Klinik <1.400m
Krankenhaus <1.775m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <225m
Universität <650m
Höhere Schule <1.025m

Nahversorgung
Supermarkt <175m

Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <275m

Sonstige
Geldautomat <175m
Bank <175m
Post <450m
Polizei <325m

Verkehr
Bus <225m
U-Bahn <325m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <225m
Autobahnanschluss <4.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap