2-3 Zimmer-Wohnung mit viel Potential | tlw. Renovierung notwendig | barrierefrei | perfekte Infrastruktur

Objektnummer: 379

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

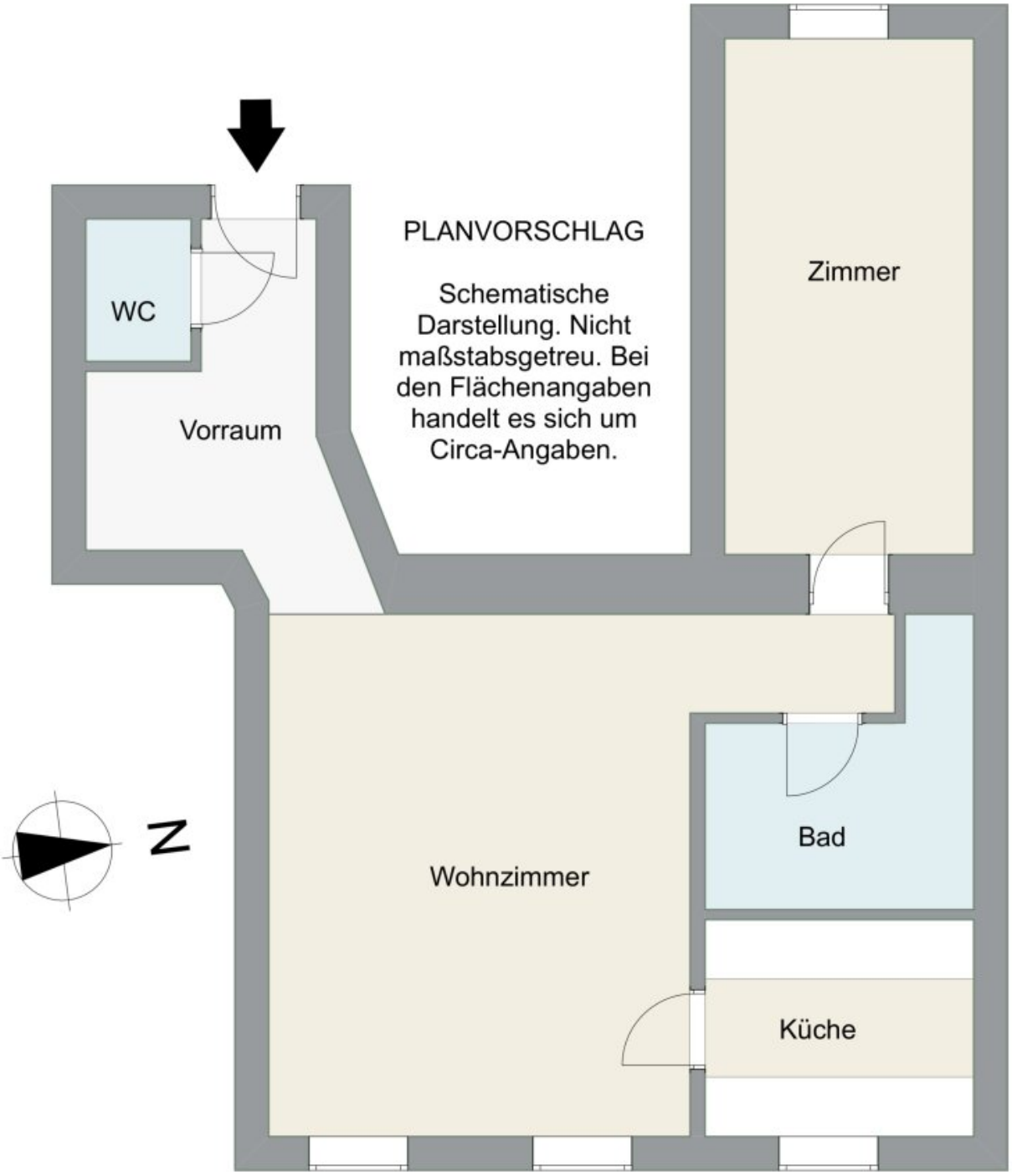
Adresse	Fockygasse 36
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 84,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	112,18 €
USt.:	11,22 €
Provisionsangabe:	

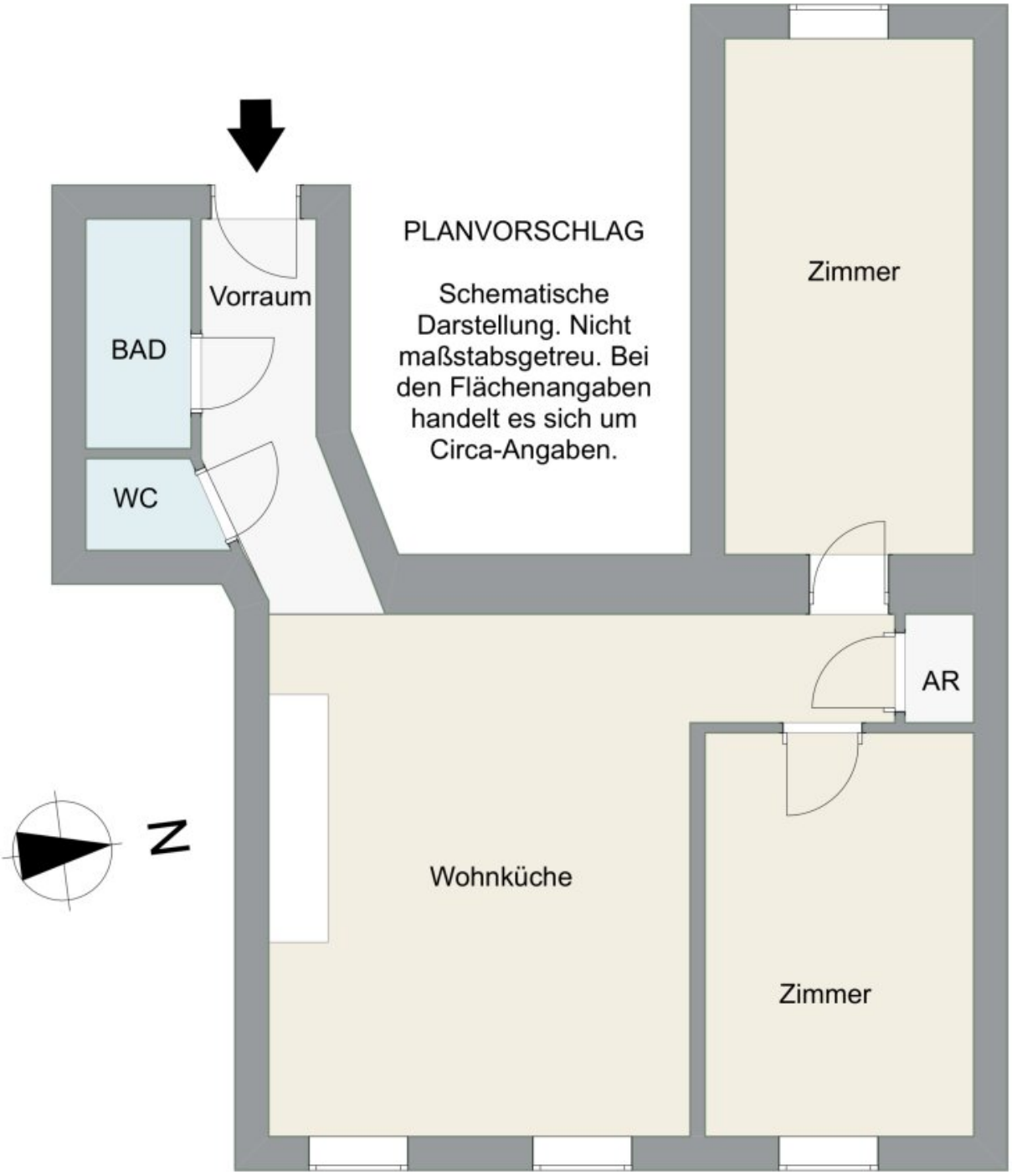
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

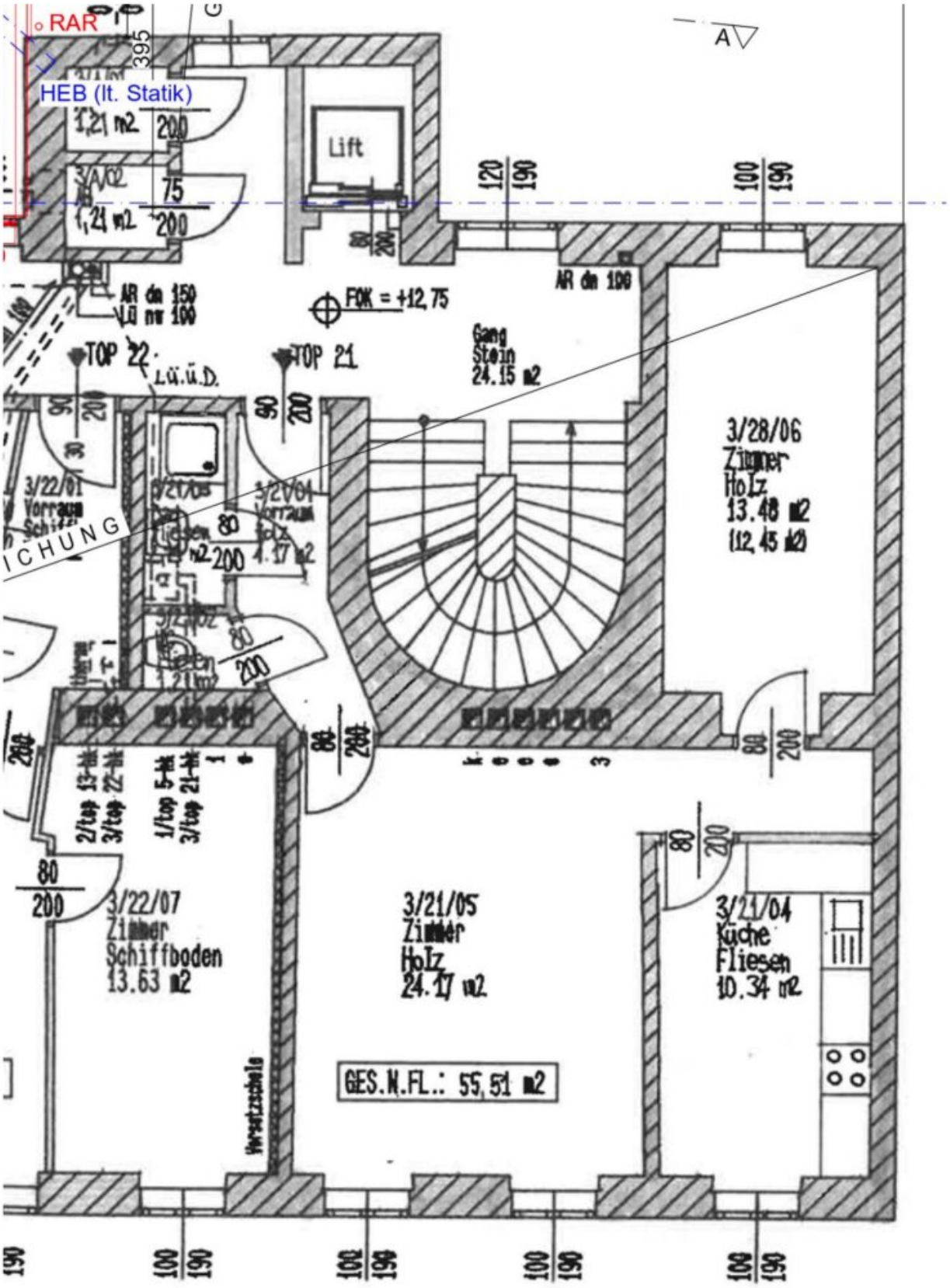
Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13


PLANVORSCHLAG
Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.
WC
Vorraum
Zimmer
Wohnzimmer
Bad
Küche
N


PLANVORSCHLAG
Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.
Vorraum
BAD
WC
Zimmer
AR
Wohnküche
Zimmer
N


RAR
HEB (lt. Statik)
Lift
FOK = +12,75
AR dn 150
AR dn 100
TOP 22
TOP 21
Gang
Stein
24.15 m2
3/28/06
Zimmer
Holz
13.48 m2
(12,45 m2)
3/22/01
Vorraum
3/21/04
Vorraum
Holz
4.17 m2
3/22/07
Zimmer
Schiffboden
13.63 m2
3/21/05
Zimmer
Holz
24.17 m2
3/21/04
Küche
Fliesen
10.34 m2
GES.N.FL.: 55,51 m2
Versatzschale

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

55 m² große Wohnung mit viel Potential, barrierefrei, perfekte Infrastruktur, 3 Zimmer möglich, tlw. Renovierung notwendig

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser Altbau-Wohnung im zentral gelegenen und sehr beliebten 12. Wiener Gemeindebezirk.

DIE ECKDATEN

- 2/3-Zimmer-Altbau-Wohnung im 3. Stock mit Lift
- ca. 55 m² Wohnfläche
- 2 Kellerabteile mit je 2 m²

aktueller IST-Zustand

- 2 getrennte Eingänge
- 2 Vorräume (aktuell einer mit kleiner Küchenzeile)
- Bad mit WC
- 2 Zimmer

IMPULS Planvorschlag

- Vorraum
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- großzügige, gut geschnittene Wohnküche
- Schlafzimmer in Richtung des ruhigen Innenhofs
- Möglichkeit eines zweiten Büros/Schlafzimmers oder einer separaten Küche

DIE WOHNUNG

Diese **helle Altbau-Wohnung** bietet viel Potential, tolle knapp **3 m hohe Räume** und eine sehr gute **Infrastruktur** und **Lage**.

Aktuell besteht das Objekt **baulich** noch **aus zwei Wohnungen**, im Grundbuch und Nutzwertgutachten wurden diese bereits zusammengelegt. Dementsprechend verfügt das Objekt aktuell noch über 2 separate Eingänge, 2 Vorräume und je einen dahinterliegende Wohnbereich. In einer Wohnung befindet sich ein Badezimmer mit WC.

Im Zuge von **notwendigen Renovierungsarbeiten** könnte mit einfachen Mitteln eine perfekte, gut geschnittene 2-3-Zimmer-Wohnung geschaffen werden. (**siehe -> IMPULS Planvorschlag 3 Zimmer**). Diese könnte dann wie folgt aussehen:

Der **Vorraum** dieser Wohnung erschließt ein **separates WC**, ein **Badezimmer** mit Dusche und ein großzügiges **Wohnzimmer** oder auch eine Wohnküche. Von hier aus gelangen Sie in ein in den Innenhof ausgerichtetes, ruhiges **Schlafzimmer** und in ein weiteres **Zimmer.** Dieses wäre variabel nutzbar, beispielsweise als ein weiteres Schlafzimmer, Büro oder auf Wunsch

auch als separate Küche. Auch ein praktischer **Abstellraum** wäre in diesem Planvorschlag berücksichtigt.

Beheizt wird das Objekt aktuell mittels **Elektroradiatoren**.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 123,40, die Reparaturrücklage EUR 62,18; in Summe somit EUR 185,58.

DAS WOHNHAUS & DIE LAGE

Die Wohnung befindet sich im **3. Lift-Stock** in einem Wohnhaus aus der **Jahrhundertwende**. Das Haus ist in einem guten Zustand.

Im Haus gibt es ein **Kellerabteil** zu jeder Wohnung.

Nur 1 km entfernt befindet sich die **U4/U6 Station Längenfeldgasse**. Diese erreichen Sie fußläufig in nur ca. 11 Minuten. Der ausgebaute **Bahnhof Wien Meidling** (div. Regionalzüge, Züge Richtung Flughafen und Bratislava, etc.) liegt nur 5 Minuten mit der **Straßenbahnlinie** 62, die direkt vor der Haustüre hält, entfernt. Auch die **Buslinien** 59A und 63A halten in unmittelbarer Umgebung.

Auch die **Badner Bahn** hält vor der Türe und bringt Sie entweder in Richtung Karlsplatz oder zur **SCS** und weiter nach Baden!

Auch für Erholung ist gesorgt: In unweiter Entfernung befinden sich der **Haydnpark** oder der **Steinbauerpark**, mit großem Kinderspielplatz und einer schönen Parklandschaft, die zu Entspannung im Grünen einlädt. Auch das beliebte **Theresienbad** erreichen Sie zu Fuß in unter einer Viertelstunde.

Die Gegend ist äußerst belebt mit **optimaler Infrastruktur**, bietet vielfältige Restaurants, Cafés und Nahversorger (beispielsweise ein EUROSPAR im nächsten Häuserblock oder ein Hofer nur 500 m entfernt). Auch alle weiteren **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind gut bzw. fußläufig äußerst schnell zu erreichen.

Besonders toll ist die Nähe zur neu gestalteten **Meidlinger Hauptstraße** (übrigens die fünftgrößte Einkaufsstraße Wiens) mit dem traditionellen **Meidlinger Markt**. Dieser ist bekannt für die ausgezeichnete Qualität von Obst und Gemüse sowie Fleischwaren. Zusätzlich gibt es auch einen Bauernmarkt mit ländlichen Waren.

KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH BEI UNS ...

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 <150m
Apotheke <300m
Klinik <750m
Krankenhaus <875m

Kinder & Schulen
Schule <175m
Kindergarten <250m
Universität <725m
Höhere Schule <200m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <825m

Sonstige
Geldautomat <475m
Bank <800m
Post <75m
Polizei <550m

Verkehr
Bus <75m
U-Bahn <775m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <775m
Autobahnanschluss <2.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap