

**Charmante, gut geschnittene 2-Zimmer Wohnung |
Südausrichtung in Nebenfahrbahn | Nähe S-Bahn
Hetzendorf**



Objektnummer: 396

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Altmannsdorfer Straße 28
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1913
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 152,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,68
Kaufpreis:	170.000,00 €
Betriebskosten:	156,08 €
USt.:	15,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

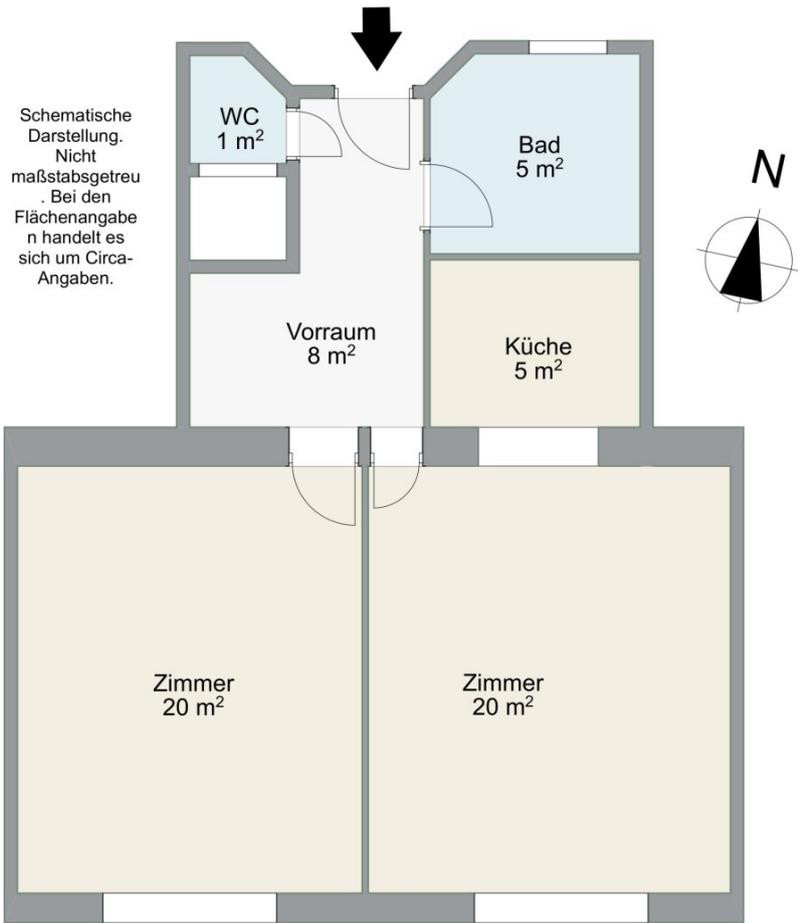
IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien











Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Charmante, gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung, Südausrichtung in Nebenfahrbahn, Nähe S-Bahnstation Hetzendorf

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser schönen 2-Zimmer Altbau-Wohnung im sehr beliebten 12. Wiener Gemeindebezirk.

DIE ECKDATEN

- südseitige 2-Zimmer Altbau-Wohnung
- ca. 61 m² Fläche im Wohnungsinneren
- Vorraum
- großes Schlafzimmer
- Wohnzimmer mit separierter Küchennische
- Bad mit Badewanne, Waschtisch, Platz für eine Waschmaschine
- separates WC mit Fenster

DIE WOHNUNG

Die helle Altbau-Wohnung hat viel Potential und ist aktuell in einem **guten, leicht sanierungsbedürftigen Zustand**. Der **Vorraum** bietet viel Platz für eine Garderobe und erschließt alle Räume der Wohnung. Diese ist somit **zentral begehbar**.

Geradeaus geht es direkt in das **Wohnzimmer** mit ca. 20 m² und südseitigem Blick in die Thunhofgasse. Die **Küche** ist etwas separiert vom Wohnbereich in einer Nische untergebracht. Vom Wohnzimmer aus, oder zentral erschlossen über das Vorzimmer, gelangt man ins danebenliegende **Schlafzimmer** mit ebenfalls ca. 20 m².

Vom Vorzimmer aus begehbar ist außerdem das **separate WC mit Fenster** und das **Badezimmer** mit Badewanne, Waschtisch und praktischem Waschmaschinenanschluss.

Beheizt wird das Objekt klassisch mittels **Gastherme**.

Die **monatlichen Betriebskosten** inkl. Umsatzsteuer betragen rd. EUR 172,--, die **Reparaturrücklage** rd. EUR 118,--; in **Summe** somit **EUR 290,--**.

DAS WOHNHAUS & DIE LAGE

Die Wohnung befindet sich im **erhöhten Hochparterre** in einem wunderschönen, gepflegten Wohnhaus aus der **Jahrhundertwende**.

Die **öffentliche Anbindung** ist mit der 5 Gehminuten entfernten **S-Bahnstation Hetzendorf** als gut zu bezeichnen. So sind Sie innerhalb von 20 Minuten in Wien Mitte/Landstraße.

Auch Erholung an der frischen Luft und im Grünen ist in unmittelbarer Umgebung möglich: Den herrlichen und weitläufigen **Schlosspark Schönbrunn** erreichen Sie zu Fuß in ca. 10 Minuten.

Mit dem **Auto** genießen Sie ebenfalls eine optimale Anbindung, die Auffahrt auf die **Tangente** und auf die **Südbahn** befindet sich nur wenige Fahrminuten entfernt.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in der Umgebung innerhalb von 10 Gehminuten verfügbar!

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder

unter office@impuls-immobilien.at bzw. 0650/8566764

für Rückfragen aller Art zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <400m

Apotheke <550m

Klinik <1.300m

Krankenhaus <1.975m

Kinder & Schulen

Schule <625m

Kindergarten <575m

Universität <1.775m

Höhere Schule <1.650m

Nahversorgung

Supermarkt <550m

Bäckerei <525m

Einkaufszentrum <1.300m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <550m

Verkehr

Bus <275m

U-Bahn <1.075m

Straßenbahn <450m

Bahnhof <425m

Autobahnanschluss <1.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap