

**Moderne trifft Klassik | ERSTBEZUG | ruhige, charmante  
2-Zimmer-Wohnung nahe Bahnhof Penzing**



**Objektnummer: 423**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Funkhgasse 4
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,50
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	102,31 €
USt.:	10,23 €

## Ihr Ansprechpartner



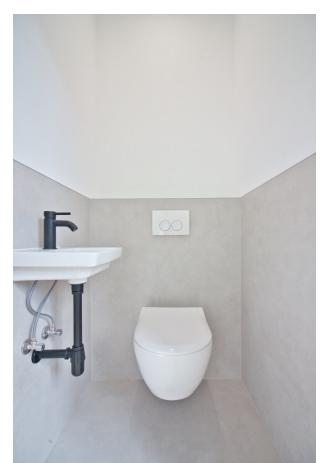
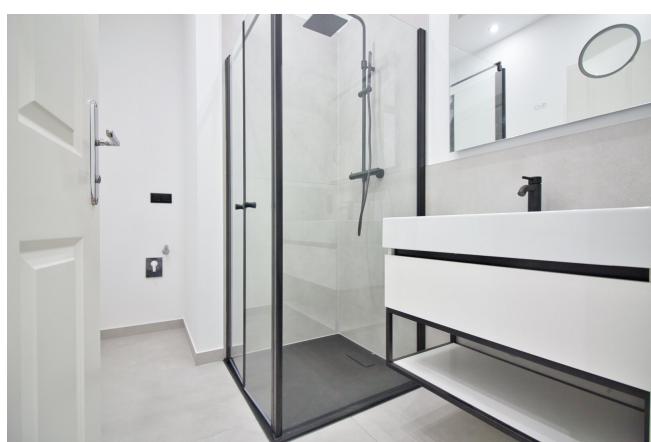
**Mag. (FH) Markus Verner**

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

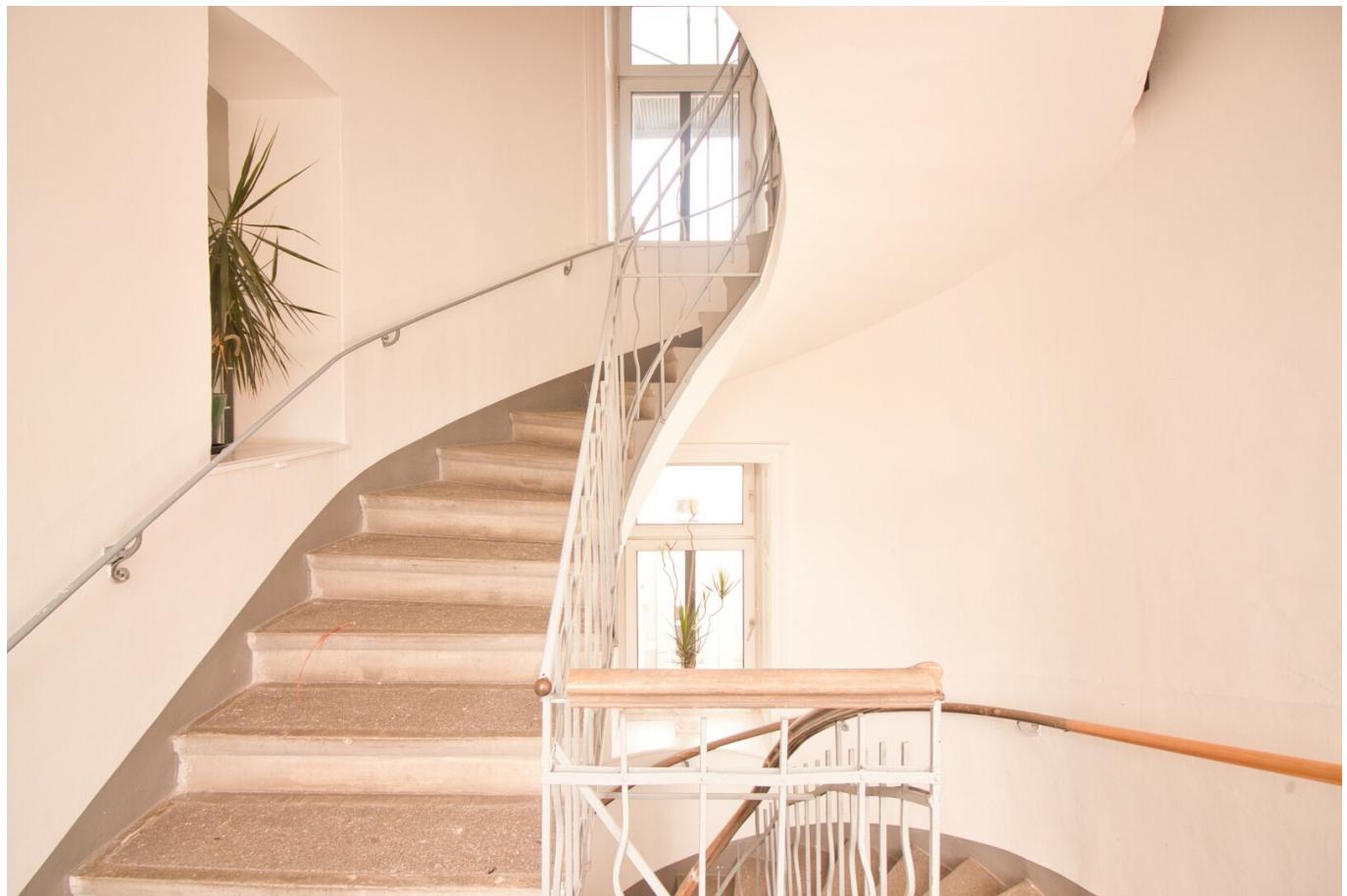
T +43 650 8566764

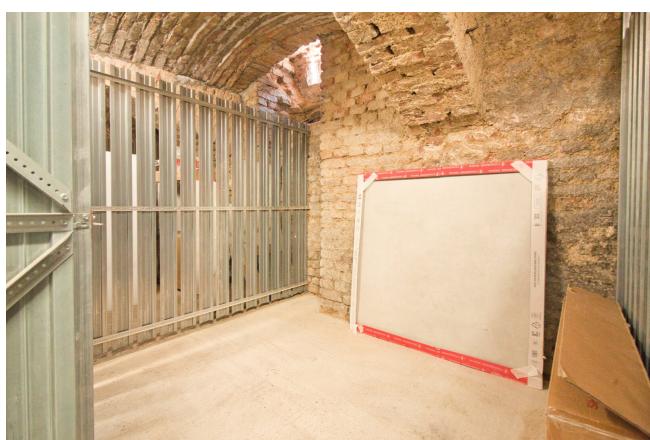
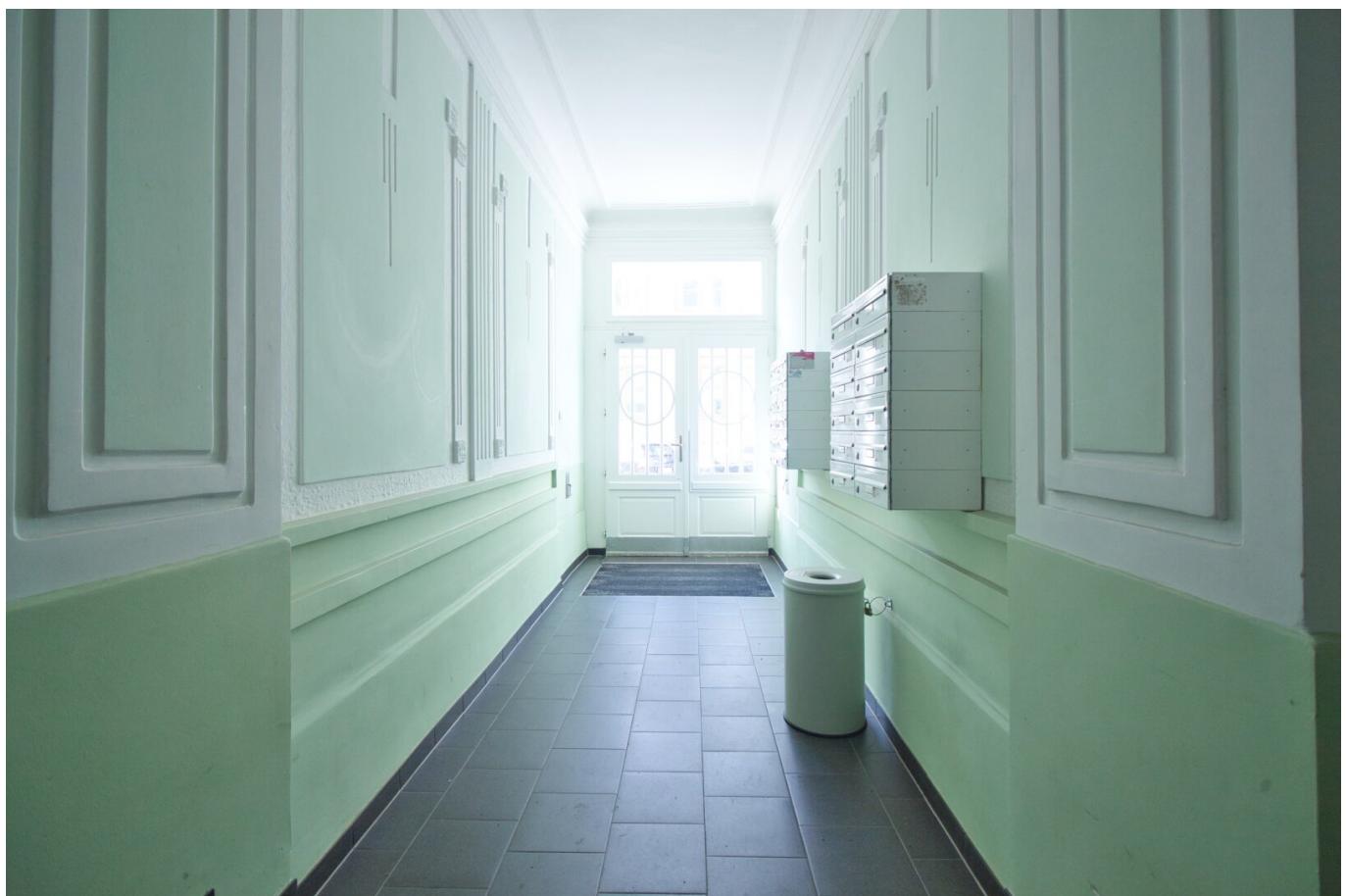
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

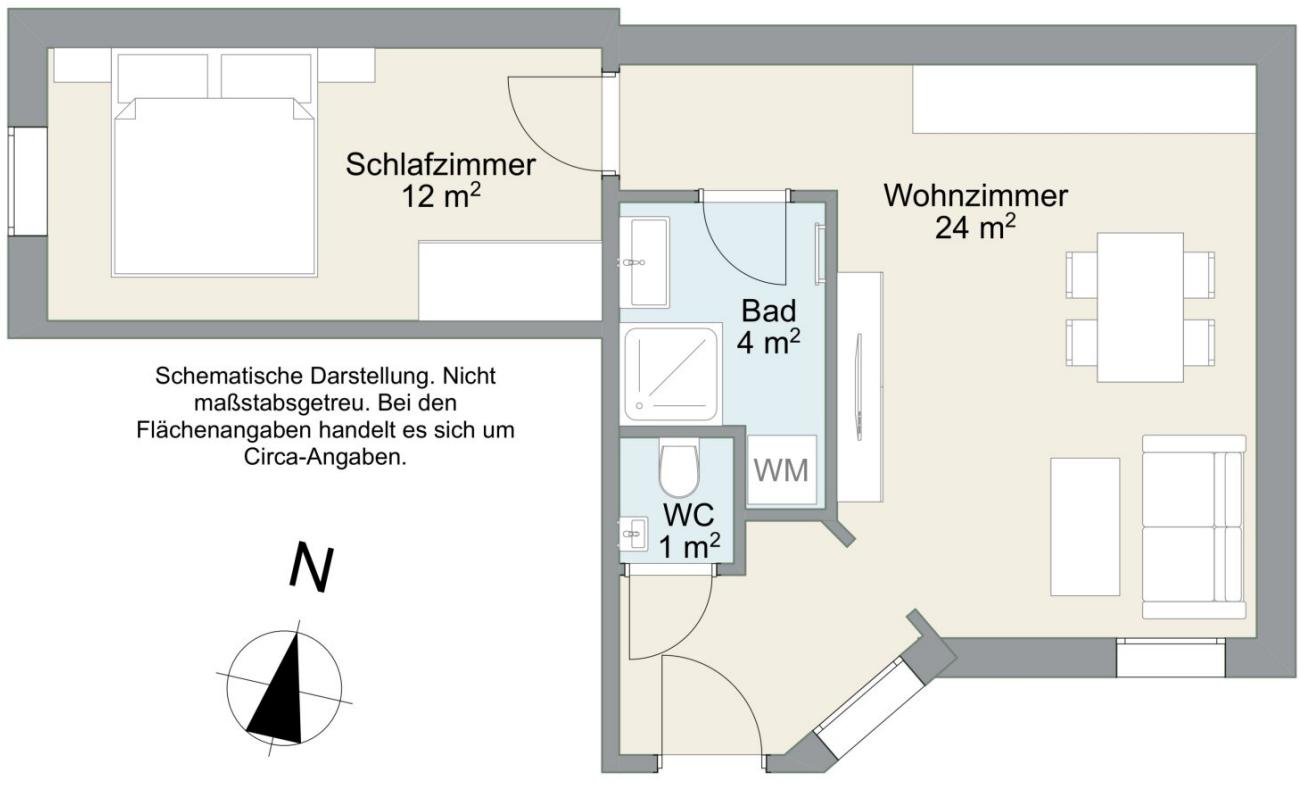












# **Objektbeschreibung**

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende 2-Zimmer-Wohnung ab sofort zum KAUF an:**

**ERSTBEZUG nach Sanierung. Charmante, ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit guter Raumaufteilung und Anbindung - nur 8 Minuten zum Bahnhof Wien Penzing**

## **HERZLICH WILLKOMMEN ...**

im begehrten Bezirk Penzing und in einem stilvollen und besonderen Zuhause mit Charme und Charakter.

## **ÜBER DIE WOHNUNG**

### **FACTBOX**

- Vorraum
- separates WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Waschtisch, Dusche, Waschmaschinenanschluss & Handtuchheizkörper
- großer Wohnbereich mit Platz für eine offene Küche
- Schlafzimmer
- praktischer Abstellraum (ehem. Gang-WC)
- Kellerabteil

## **"Moderne trifft auf Klassik" – stilvoll Wohnen mit Altbaucharme**

Diese Wohnung überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und dem gewissen Etwas: einem charmanten Altbauflair mit modernen Elementen.

Der **Vorraum** bietet ausreichend Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Direkt beim Eingangsbereich befindet sich ein **separates WC mit Handwaschbecken**.

Rechter Hand gelangt man in den **hellen Wohnbereich**, der durch **zwei Fenster** viel Tageslicht bietet und **in den ruhigen Innenhof** ausgerichtet ist – ein Ort zum Wohlfühlen. Die **Küchenanschlüsse** sind bereits vorbereitet, sodass hier eine offene Küche ganz nach eigenem Geschmack gestaltet werden kann.

Das ca. **12 m<sup>2</sup> große Schlafzimmer** ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank. Direkt angeschlossen befindet sich das **moderne Badezimmer**, das mit einer **großzügigen Dusche mit Regenbrause, Waschtisch mit Unterschrank, Handtuchheizkörper** und **Waschmaschinenanschluss** keine Wünsche offenlässt.

Besonders hervorzuheben ist der hochwertige und wunderschöne **Weizer-Fischgrätparkett**, der den klassischen Stil der Wohnung unterstreicht. Die **Raumhöhe von ca. 3,10 m** verleiht der Wohnung zusätzlich ein großzügiges, luftiges Wohngefühl.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gasetagenheizung**. Als zusätzliche Abstellfläche steht ein **ehemaliges Gang-WC**, das nun als **praktischer Abstellraum** genutzt wird, sowie ein **Kellerabteil** zur Verfügung.

**Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich aktuell auf € 158,42 und inkludiert Betriebskosten, Reparaturrücklage und Umsatzsteuer.**

## **ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR**

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock (ohne Lift)** in einem gepflegten Wohnhaus. Ein Kellerabteil wird vom aktuellen Eigentümer beansprucht und wird mit übergeben (Allgemeineigentum).

**Öffentlich** sind Sie hier **gut angebunden**: Die **Straßenbahnlinien** 49 und 52 halten direkt vor der Haustüre. Die umliegenden U-Bahn-Stationen **U3 Hütteldorfer Straße** und **U4 Braunschweiggasse** sind ebenfalls gut erreichbar – mit den Öffis in etwa **10 Minuten**, zu Fuß nur ein paar Minuten mehr. Rund **8 Gehminuten** entfernt liegt zudem der **Bahnhof Wien**

**Penzing** mit diversen Regionalverbindungen (**S45, S50, REX2, ...**) Richtung **Hütteldorf, Westbahnhof oder Handelskai**.

Und wenn es Sie mal nach **Erholung im Grünen** oder nach sportlichen Aktivitäten dürstet: Der 7 km lange **Wienfluss-Weg** lädt zum Radeln, Spazieren oder Inlineskaten im Wienflussbett mitten in der City ein und ist von dieser Immobilie schnell zu erreichen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (zB Billa, Hofer, Lidl, Post, Restaurants, Ärzte, Apotheke, ...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

### **KLINGT INTERESSANT?**

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

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <125m  
Apotheke <125m  
Klinik <850m  
Krankenhaus <600m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <75m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.400m  
Höhere Schule <2.125m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <275m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <1.775m

#### **Sonstige**

Geldautomat <225m

Bank <225m  
Post <275m  
Polizei <575m

**Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <675m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <675m  
Autobahnanschluss <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap