

**KLEIN ABER OHO | raumoptimierte Kleinwohnung mit viel
Potential | TOP Lage | ruhige Einbahnseitenstraße**



Objektnummer: 438

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Karmeliterhofgasse 11
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	20,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 160,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,60
Kaufpreis:	95.000,00 €
Betriebskosten:	50,29 €
USt.:	5,03 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



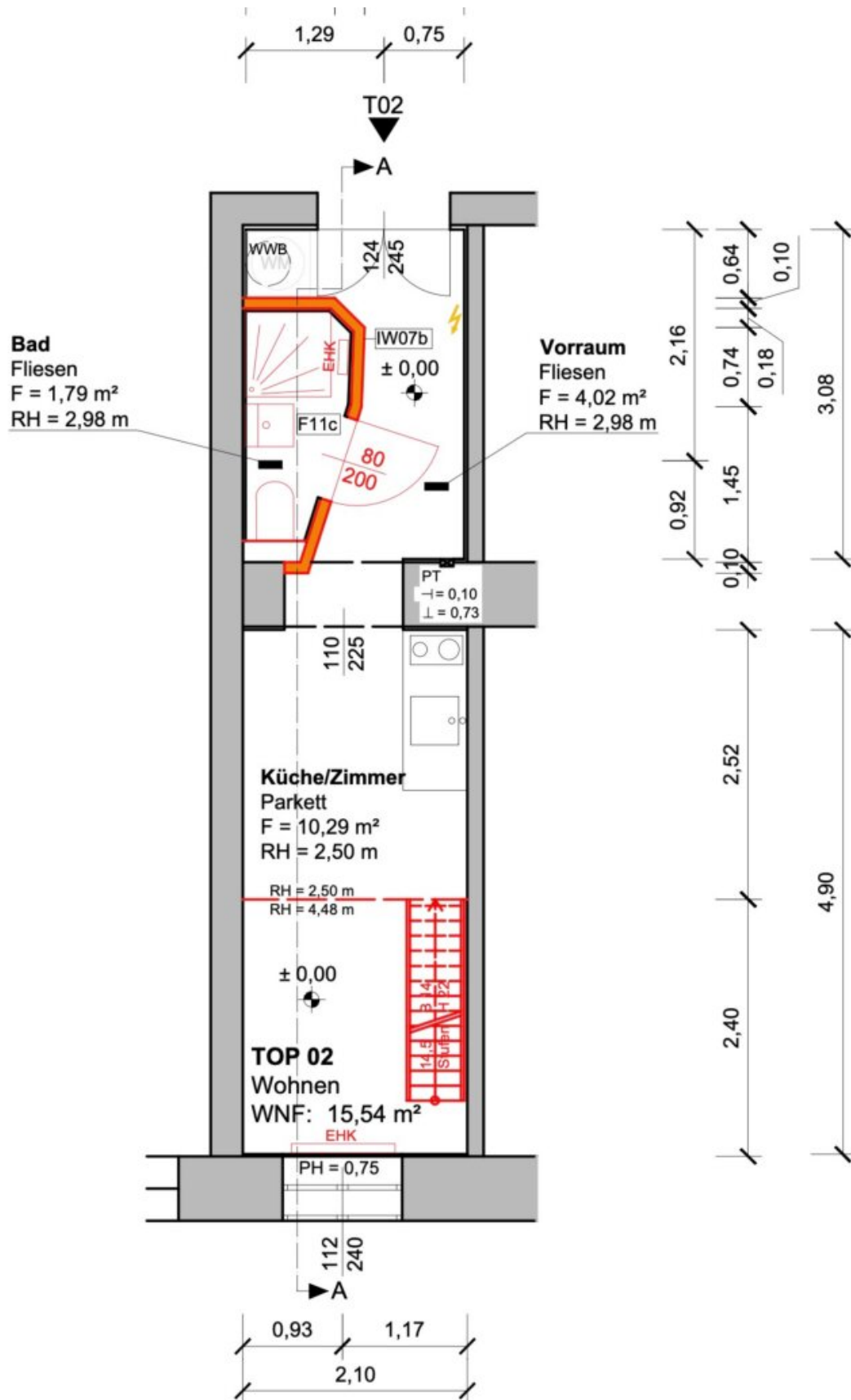
Mag. (FH) Markus Verner

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









Grundriss TOP 2 / EG

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Raumoptimierte Kleinwohnung mit viel Potential, vor einigen Jahren saniert und umgebaut, Top Lage in ruhiger Einbahnseitenstraße

ÜBER DIE WOHNUNG

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum mit Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Waschbecken, WC & Dusche
- Wohnzimmer mit kleiner Küchenzeile
- Galerie mit Schlafbereich

Diese **1-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem **klassischem Altbau** im Erdgeschoss. Diese Wohnung ist wirklich etwas ganz besonderes. Absolut durchdacht und raumoptimiert gestaltet, bietet sie auf 16 m² Grundfläche plus 5 m² "einen Stock höher" alles was das Herz begehrt.

Die Wohnung wurde **2019 umgebaut** und saniert. Sie besteht aus einem **Vorraum** (mit Waschmaschinenanschluss), der Zugang zum **Badezimmer** mit Dusche, WC und Handwaschbecken bietet sowie einem weiteren Raum. Dieser verfügt über eine kleine **Küchenzeile**, Platz für den **Wohnbereich** und über eine Treppe die zur Galerie einen Stock höher führt. Hier ist (durch eine Raumhöhe von fast 4,5 m) der **Schlafbereich** untergebracht.

Das Objekt ist in einem **gepflegten Zustand** und wird mittels **Infrarotpanelen** beheizt.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das **Jahrhundertwendehaus** liegt in der Karmeliterhofgasse, einer ruhigen Einbahnstraße, und bietet eine sehr gute Infrastruktur im nahen Umkreis.

Die **neu gestaltete äußere Mariahilferstraße** liegt direkt vor der Haustüre. Begrünung, Verkehrsberuhigung, breitere Gehsteige und sichere Radwege laden zum Bummeln und zu einem Besuch im Schanigarten ein. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) und die **Mariahilferstraße** mit vielen Geschäften sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

Öffentlich sind Sie hier ebenfalls bestens angebunden, denn nur ca. 8 Gehminuten entfernt befindet sich der Wiener **Westbahnhof** (U3/U6, S-Bahn, Straßenbahn).

Praktischerweise liegt auch ein **SPAR** nur 3 Gehminuten entfernt.

KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir stehen 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 <75m

Apotheke <200m

Klinik <225m

Krankenhaus <1.025m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <375m
Universität <600m
Höhere Schule <1.600m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <1.075m

Sonstige

Geldautomat <425m
Bank <425m
Post <425m
Polizei <550m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <450m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap