

**4-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair |
großzügig | sehr guter Grundriss | sanierungsbedürftig**



Objektnummer: 445

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse | Gumpendorfer Straße 118A |
| Art: | Wohnung - Etage |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1060 Wien |
| Baujahr: | 1900 |
| Zustand: | Sanierungsbeduerftig |
| Alter: | Altbau |
| Wohnfläche: | 107,00 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | E 180,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 2,56 |
| Kaufpreis: | 695.000,00 € |
| Betriebskosten: | 266,72 € |
| USt.: | 26,67 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Martin Balek

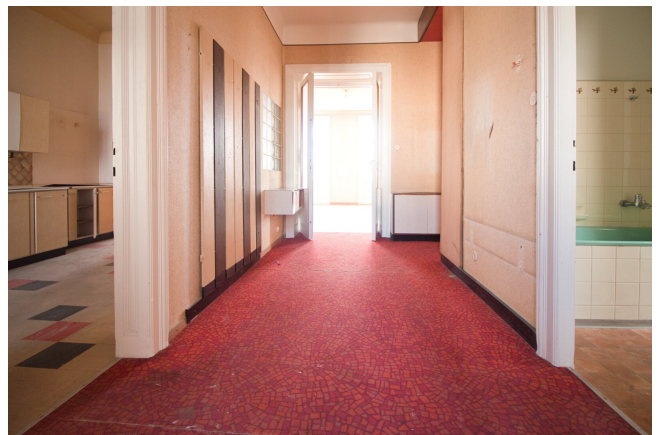
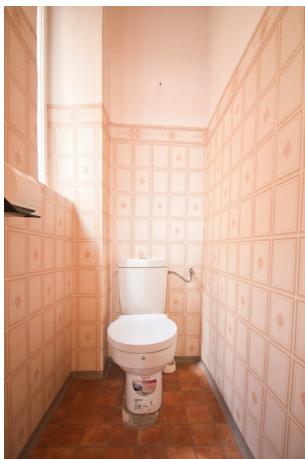
IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

T +43 676 6213393

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











Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Wunderschöne 4-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair, hohen Doppelflügel-Kassettentüren und viel Licht, großzügig geschnitten mit gutem Grundriss, sanierungsdürftig

ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im **4. Stock (bald mit Lift)** in einem gepflegten Altbauwohnhaus im schönen, belebten & beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk.

Das Objekt selbst ist rd. **107 m² groß und hat äußerst viel Potential.**

FACTBOX

- Vorraum
- großer Wohnbereich
- separate Küche mit Platz für Essbereich
- Badezimmer mit Badewanne
- zwei weitere helle Zimmer
- separates WC

Der **Vorraum** selbst ist äußerst großzügig, bietet viel Platz zum Ankommen und erschließt alle bis auf ein Zimmer dieser Wohnung.

Rechter Hand beim Eingang befindet sich das **Badezimmer** mit Badewanne, Waschtisch und einem Bidet. Linker Hand ist die separate, ca. 15 m² große **Küche** mit Platz für einen

gemütlichen Essbereich untergebracht. Der L-förmige Vorraum endet in einer **separaten Toilette** und erschließt 2 der 3 großen und gut geschnittenen, **hellen Zimmer**. Die beiden direkt begehbaren Zimmer sind ca. 25 m² groß, das dritte Zimmer, welches über das Wohnzimmer erreichbar ist, ca. 15 m².

Diese Altbau-Wohnung ist ein echtes Juwel, die **prachtvollen Kassetten-Doppelflügeltüren**, die hohen Räume und die zahlreichen **Holzkastenfenster mit wunderschönen Vertäfelungen** – eine lichtdurchflutete Wohnung voller Charme, die nur darauf wartet, mit eigenen Ideen und ein wenig Sanierungsgeschick zum neuen Wohntraum zu werden.

Gasanschluss befindet sich in der Wohnung.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Altbauhaus verfügt aktuell noch über keinen Lift, der aktuelle Eigentümer verpflichtet sich aber **innerhalb von 2 Jahren einen Lift einzubauen**, was das Objekt weiter aufwerten wird.

Sie wohnen hier im **begehrten 6. Wiener Gemeindebezirk „Mariahilf“** – eine Mischung aus zentraler Stadtlage, attraktiver Infrastruktur und urbanem Flair.

Öffentlich sind Sie hier **BESTENS** angebunden: In unter 5 Gehminuten erreichen die **U6 Gumpendorferstraße** oder die **U4 Margareten Gürtel**. Auch der Umschlagplatz **Wien Westbahnhof** mit zahlreichen Regionalzügen, U-Bahn- und Straßenbahnen liegt in weniger als 10 Minuten Entfernung.

Die ebenfalls nur 10 Minuten entfernte Einkaufsachse **Mariahilfer Straße** bietet einige große Vielfalt an Shopping und Gastronomie.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Beispielsweise liegt eine LIDL Filiale nur wenige Gehminuten entfernt.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen

aller Art

**unter martin.balek@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter
0676/6213393 zur Verfügung!**

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <275m

Klinik <125m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <75m

Kindergarten <75m

Universität <825m

Höhere Schule <800m

Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <925m

Sonstige

Geldautomat <275m

Bank <500m

Post <325m

Polizei <400m

Verkehr

Bus <50m

U-Bahn <275m

Straßenbahn <325m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap