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 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 180,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	639.000,00 €
Betriebskosten:	258,08 €
USt.:	25,81 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Balek

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







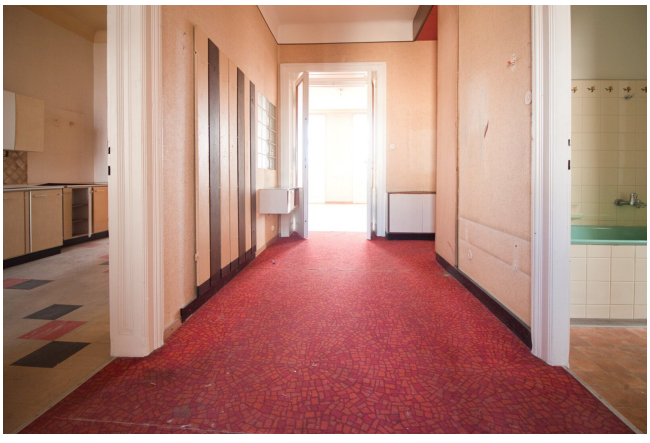














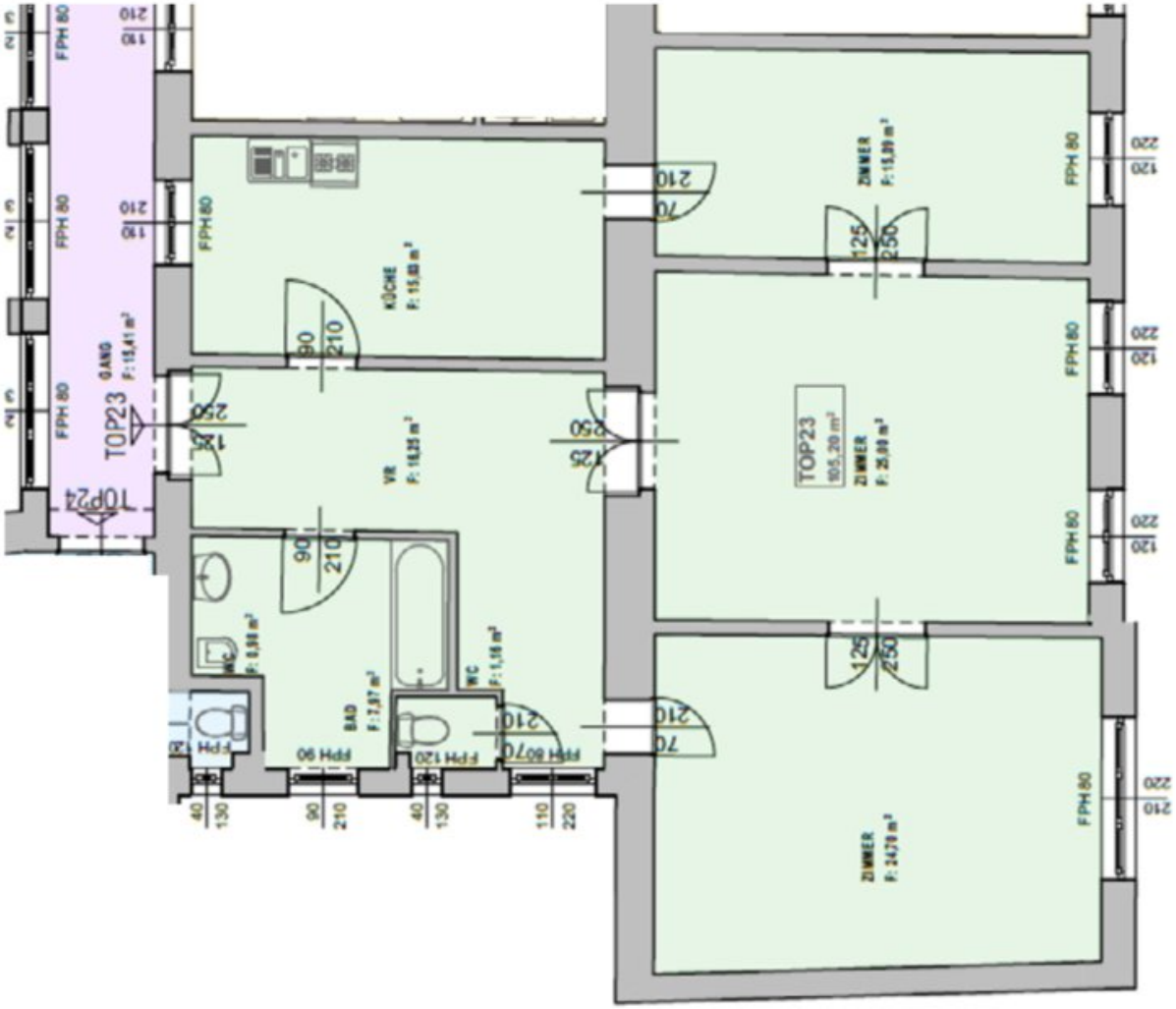







GROSSRAUM




TOP23
TOP24
GANG
KÜCHE
VR
BAD
WC
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
TOP23
105,20 m²
FPH 80

3.Stock

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.

-> In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zum Ankauf zur Verfügung. Bei Interesse, senden Sie uns sehr gerne eine Anfrage!

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Altbauhaus verfügt aktuell noch über keinen Lift, aber befindet sich gerade in Planung/Ausschreibung und 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 Margaretengürtel.** 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