

**Sanierungsbedürftige Garconniere | ruhige Wohngegend |  
4. Stock mit Lift**



**Objektnummer: 434**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wolfganggasse 41
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	28,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	90.000,00 €
Betriebskosten:	63,29 €
USt.:	6,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

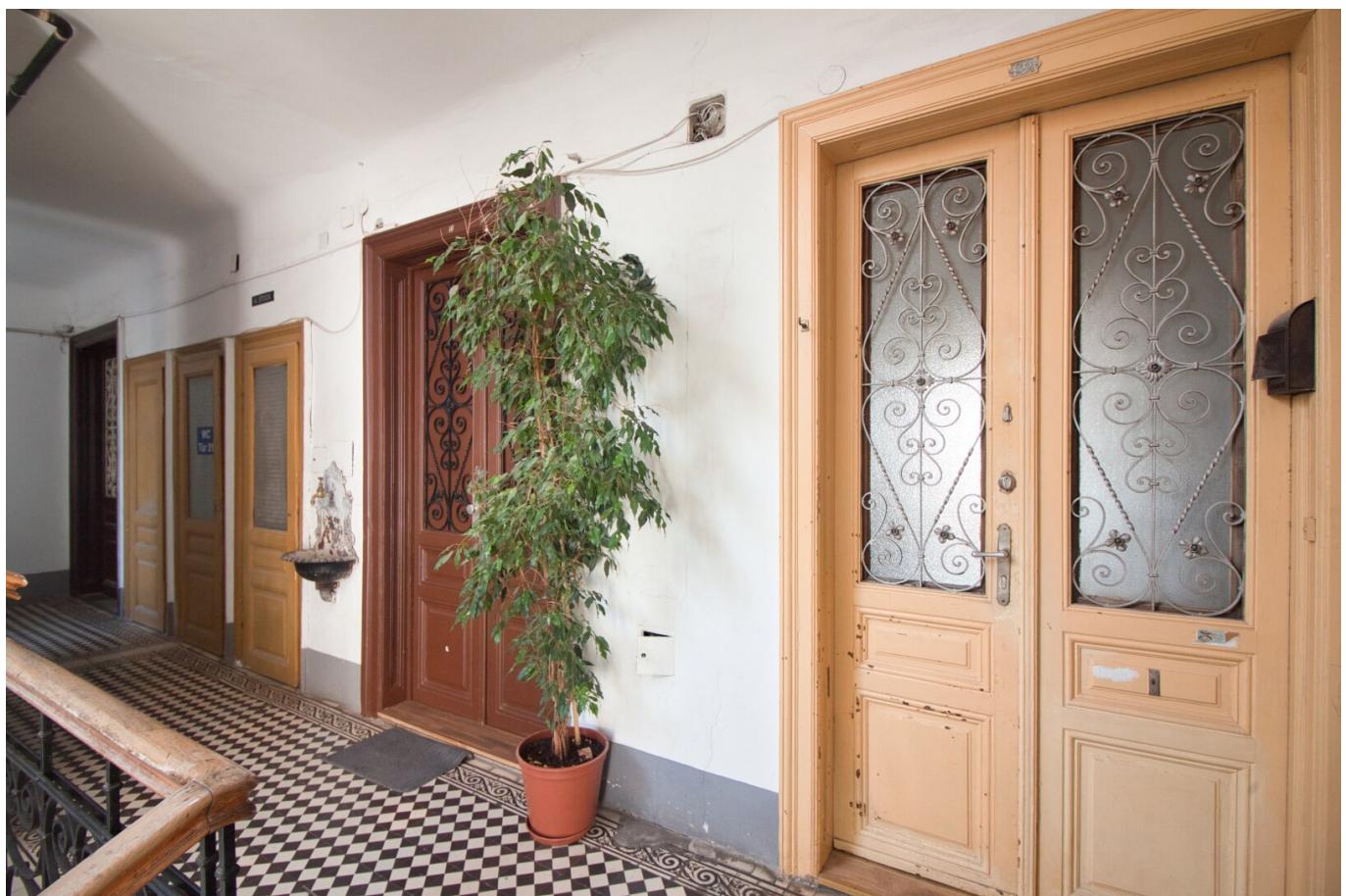
### Martin Balek

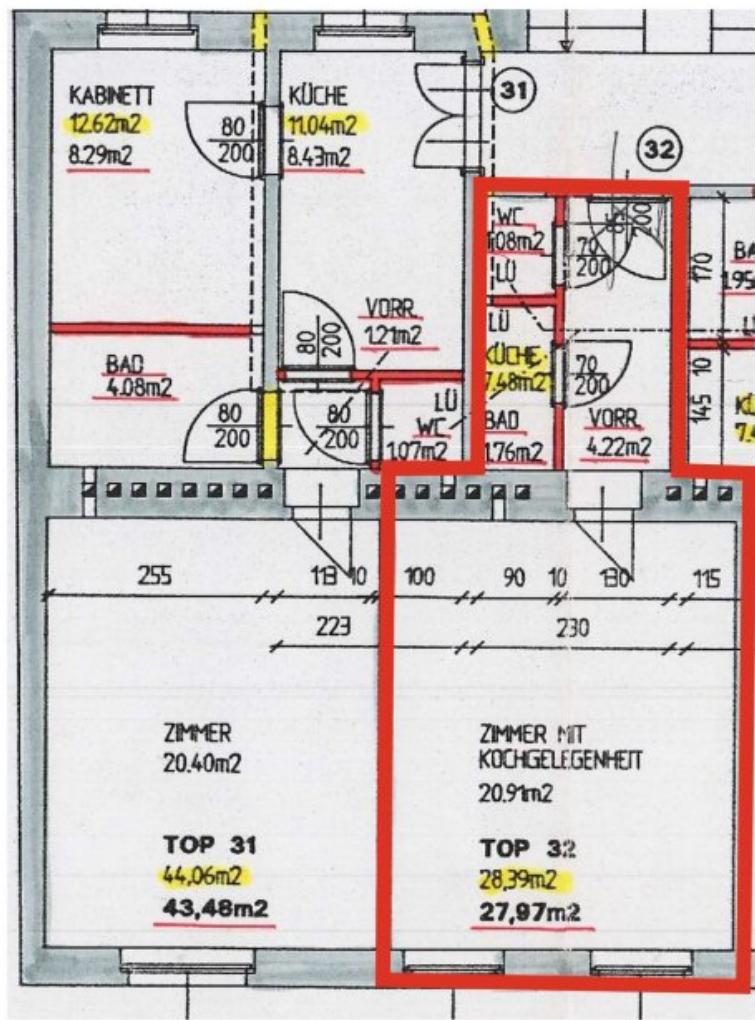
IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien

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:**

**Günstige, helle Garconniere in ruhiger Wohngegend im sanierungsbedürftigen Zustand**

## ÜBER DIE WOHNUNG

### FACTBOX

- Vorraum
- großes, helles Zimmer
- aktuell KEIN WC in der Wohnung
- bewilligter Einreichplan mit WC und Bad in der Wohnung
- Doppelisolierglasfenster aus Kunststoff
- Lift

Zum Verkauf gelangt eine **1-Zimmer-Wohnung** im 4. Stock mit Lift und ca. 28 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Wohnung ist nordwestseitig in Richtung der ruhigen Koflergasse ausgerichtet.

Wie auf den Bildern erkennbar, ist die Wohnung sanierungsbedürftig und es wurde 1996 im Zuge von Umbaumaßnahmen im Haus bereits ein WC und ein Bad in der Wohnung geplant.

## ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte **Jahrhundertwendehaus** liegt zentral in einer **attraktiven und sehr nachgefragten Wohnlage** Wolfganggasse - Ecke Koflergasse im 12. Wiener Gemeindebezirk.

**Öffentlich** sind Sie hier bestens angebunden: Die Straßenbahnenlinien 62, 6, 18, Badner Bahn, S-Bahn und diverse Buslinien halten in unmittelbarer Umgebung. Der **Bahnhof Meidling und die U-Bahn U4 Margaretengürtel** sind 1km entfernt.

In einem engen Radius um das Objekt genießen Sie die Vorzüge einer **optimalen Infrastruktur und bester Nahversorgung (EUROSPAR gegenüber)**.

Zudem gibt es in der Umgebung **Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen**, die den Alltag bequem machen.

Und wenn Sie einmal nach Erholung im Grünen suchen: Nur wenige Gehminuten entfernt, befinden sich der **Haydenpark, Steinbauerpark** oder mit den Öffis in das **Erholungsgebiet Wienerberg**.

**KLINGT INTERESSANT?**

**DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!**

**Wir bitten um eine schriftliche Anfrage ber die jeweilige Plattform und beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!**

**Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter  
[martin.balek@impuls-immobilien.at](mailto:martin.balek@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0676/6213393  
zur Verfügung!**

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <200m

Klinik <650m

Krankenhaus <950m

## **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <250m  
Universität <725m  
Höhere Schule <325m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <50m  
Bäckerei <375m  
Einkaufszentrum <900m

## **Sonstige**

Geldautomat <375m  
Bank <775m  
Post <175m  
Polizei <550m

## **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap