

**2-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair | TOP Lage
| sehr guter Grundriss**



Objektnummer: 458

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:	64,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 180,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	159,38 €
USt.:	15,94 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

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

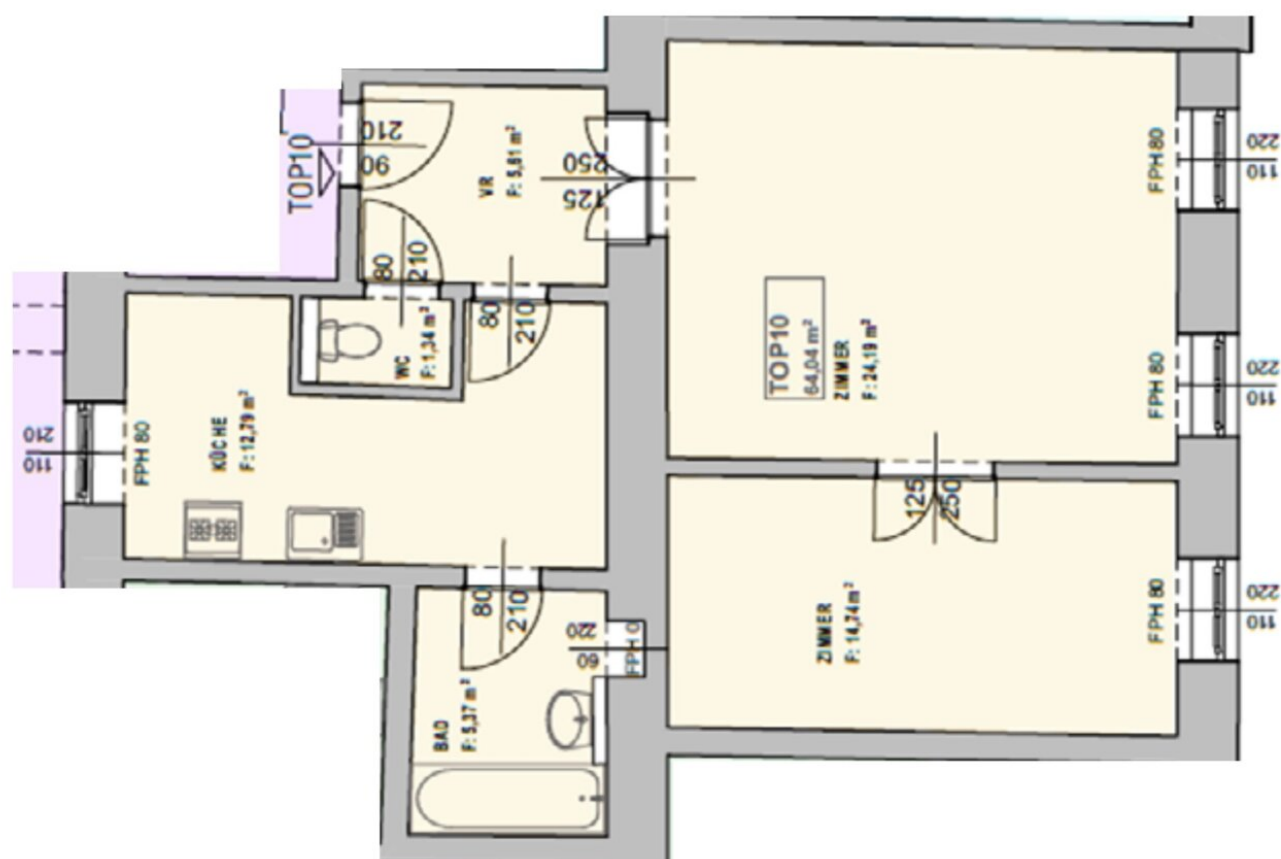












Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Wunderschöne 2-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair, hohen Doppelflügel-Kassettentüren und viel Licht mit gutem Grundriss

ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock (bald mit Lift)** in einem gepflegten Altbauwohnhaus im schönen, belebten & beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk.

FACTBOX

- Vorraum
- großer Wohnbereich
- separates Schlafzimmer
- separate, großzügige Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC

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

Rechter Hand beim Eingang befindet sich die ca. 13 m² große **Küche** mit Platz für einen kleinen Frühstückstisch und von dort ausgehend das **Badezimmer** mit Badewanne und Waschtisch. Der Vorraum bietet weiters eine **separate Toilette** und geradeaus gelangt man in das großzügige Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus geht es weiter in ein ca. 15 m² großes **Schlafzimmer**.

Diese Altbau-Wohnung ist ein echtes Juwel, die **prachtvollen Kassetten-Doppelflügeltüren** und die hohen Räume - eine lichtdurchflutete Wohnung voller Charme, die nur darauf wartet, von Ihnen eingerichtet zu werden.

Die Wohnung wird über eine klassische **Gasetagenheizung** beheizt.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <275m

Klinik <125m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <75m

Kindergarten <75m

Universität <825m

Höhere Schule <1.200m

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