

**PROVISIONSFREI | Top Raumauflteilung | 3,5 Zimmer |  
Ruhelage in Einbahnseitenstraße | beste Infrastruktur &  
Anbindung**



**Objektnummer: 470**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sperrgasse 3
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 82,52 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,25
Kaufpreis:	265.000,00 €
Betriebskosten:	172,24 €
USt.:	17,22 €

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

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

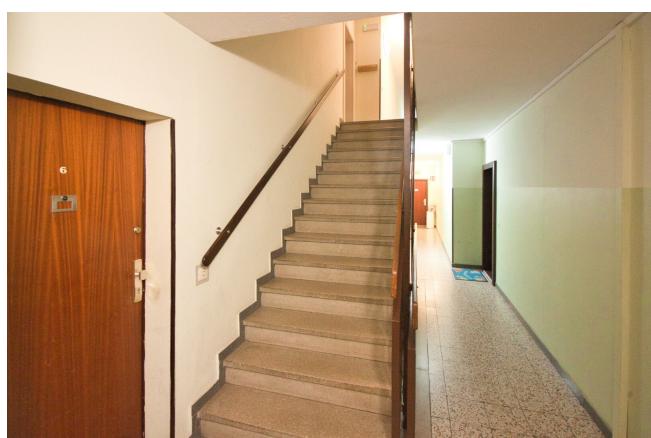
T +43 650 8566764

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









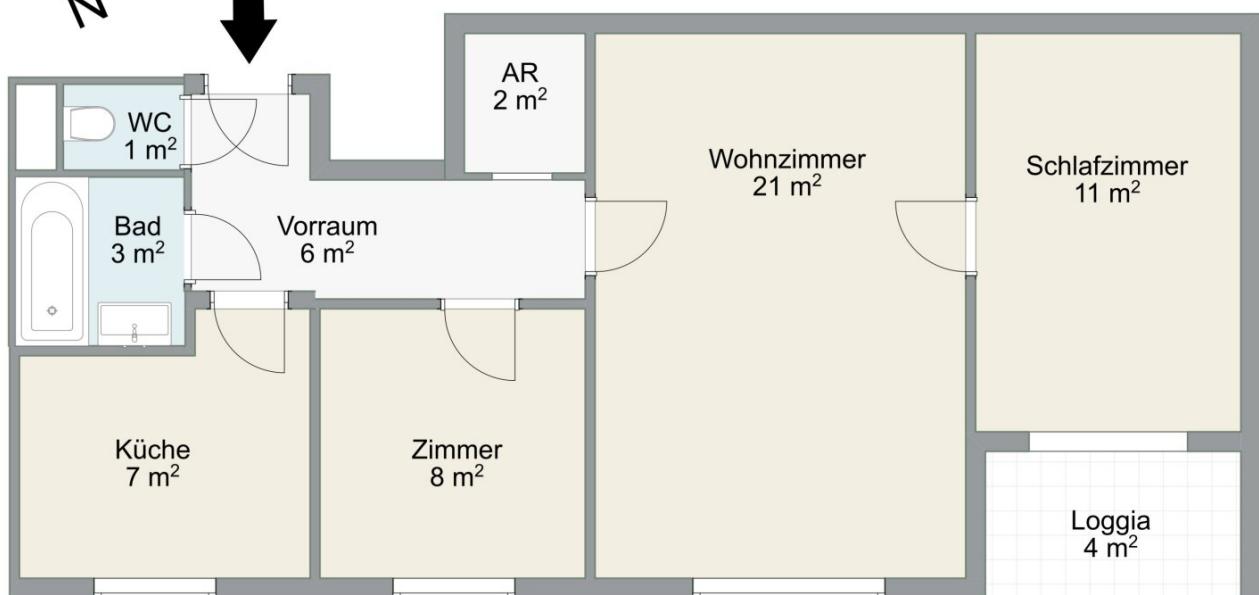


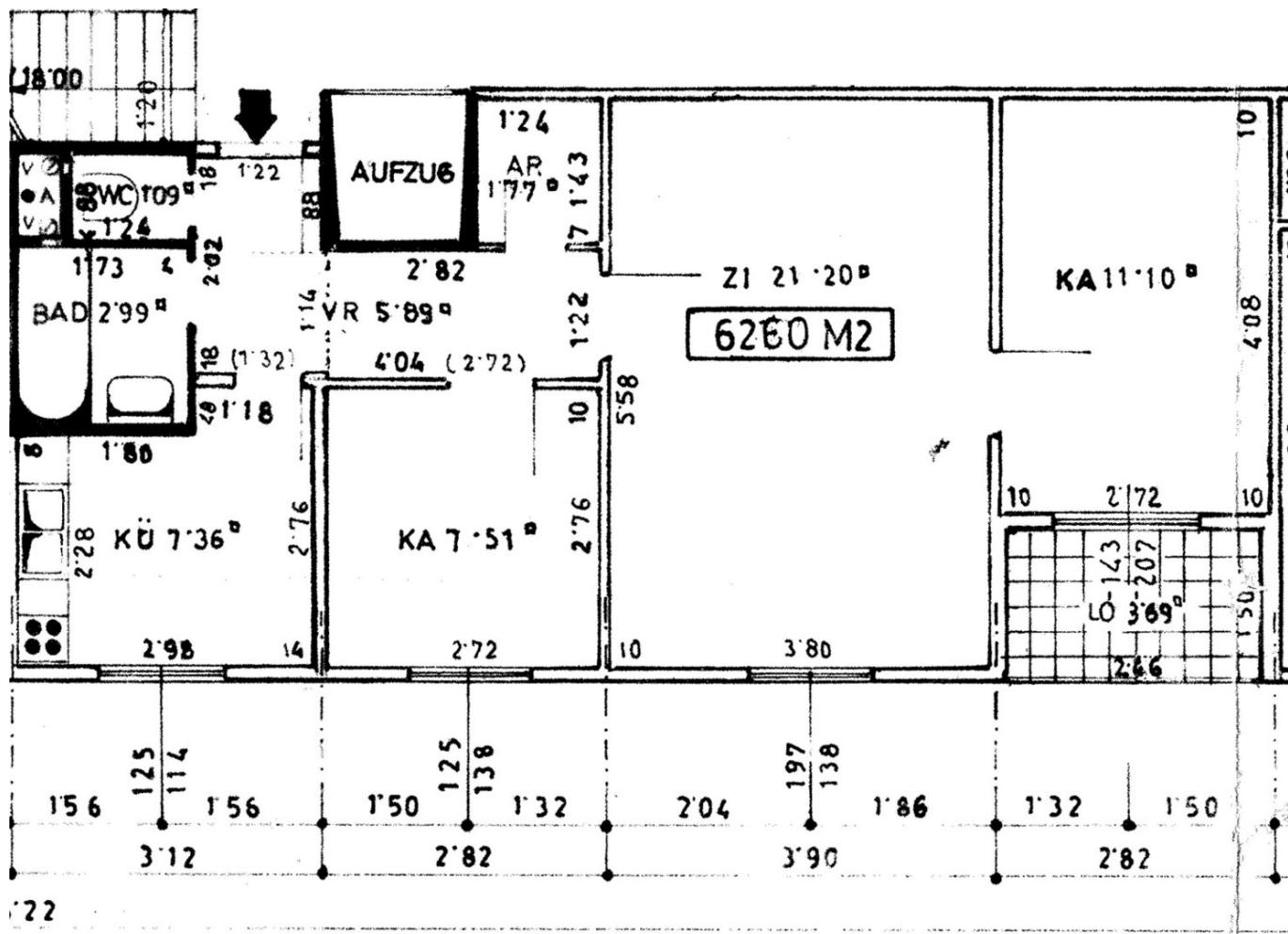


N



Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.





# Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:**

**3,5 Zimmer-Wohnung in einem 1977 erbauten Haus, 1. Stock mit Lift, Top Lage in ruhiger Einbahnseitenstraße**

## **HERZLICH WILLKOMMEN ...**

Mit unserem 3D-Rundgang, dürfen wir Sie bereits vorab digital einladen, mit uns eine kleine Führung durch diese tolle Immobilie zu machen und sich einen ersten Eindruck von diesem ganz besonderen Objekt zu machen:

[\*\*>> 3D-Rundgang <<\*\*](#)

## **ÜBER DIE WOHNUNG**

### **RAUMAUFTEILUNG**

- zentral begehbar
- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- separate Küche
- großzügiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit Loggia

- Kinder-/Arbeitszimmer
- Abstellraum

Diese **3,5-Zimmer-Wohnung** liegt im **1. Stock** eines gepflegten Neubaus aus dem Jahre 1977, ist **barrierefrei per Lift erreichbar** und überzeugt mit einem durchdachten **Raumkonzept**.

Auf **59 m<sup>2</sup> Grundfläche plus 4 m<sup>2</sup> Loggia** präsentiert sich ein Zuhause, das jeden Quadratmeter optimal nutzt.

Der **Eingangsbereich** bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verbindet alle zentralen Räume der Wohnung (ausgenommen das Schlafzimmer). Rechterhand befinden sich das **separate WC** sowie das **Badezimmer mit Badewanne**. Geradeaus gelangen Sie in die **separate Küche** sowie in ein **ca. 8 m<sup>2</sup> großes Arbeits- bzw. Kinderzimmer**.

Besonders praktisch: die aktuelle **Küche** und das kleine Zimmer können auf Wunsch zu einem ca. **15 m<sup>2</sup> großen Schlafzimmer** verbunden werden – im Wohnzimmer könnte man dann eine **offene Küche** realisieren. So passt sich die Wohnung flexibel Ihren Lebensgewohnheiten und -bedürfnissen an.

Vom Vorraum aus erreichen Sie außerdem den **praktischen Abstellraum** sowie das **gut proportionierte Wohnzimmer** mit großer Fensterfläche. Dieses führt weiter in das **Schlafzimmer**, an das die **ca. 4 m<sup>2</sup> große Loggia** anschließt. Sie ist derzeit in den Raum integriert, kann jedoch jederzeit wieder geöffnet werden – ideal, um einen feinen, privaten Außenbereich zu schaffen.

Das Objekt wird mittels günstiger **Gas-Zentralheizung** beheizt (aktuelle Vorschreibung EUR 89,-- pro Monat für Warmwasser und Heizung).

## ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das **1977 erbaute Haus** liegt in der Sperrgasse, 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. 6 Gehminuten entfernt befindet sich der Wiener **Westbahnhof** (U3/U6, S-Bahn, Straßenbahn, Airport Bus).

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](mailto: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 <25m  
Apotheke <150m  
Klinik <275m  
Krankenhaus <975m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <325m  
Universität <625m  
Höhere Schule <1.550m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <1.125m

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <375m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <450m  
Autobahnanschluss <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap