

**Günstige Garçonnière mit viel Potential | Hof-/Ruhelage |  
600 m zur U2**



**Objektnummer: 473**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hans-Steger-Gasse 12
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1913
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	24,00 m²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	<b>D</b> 130,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>E</b> 2,90
Kaufpreis:	75.000,00 €
Betriebskosten:	64,82 €
USt.:	6,48 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

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

T +43 650 8566764



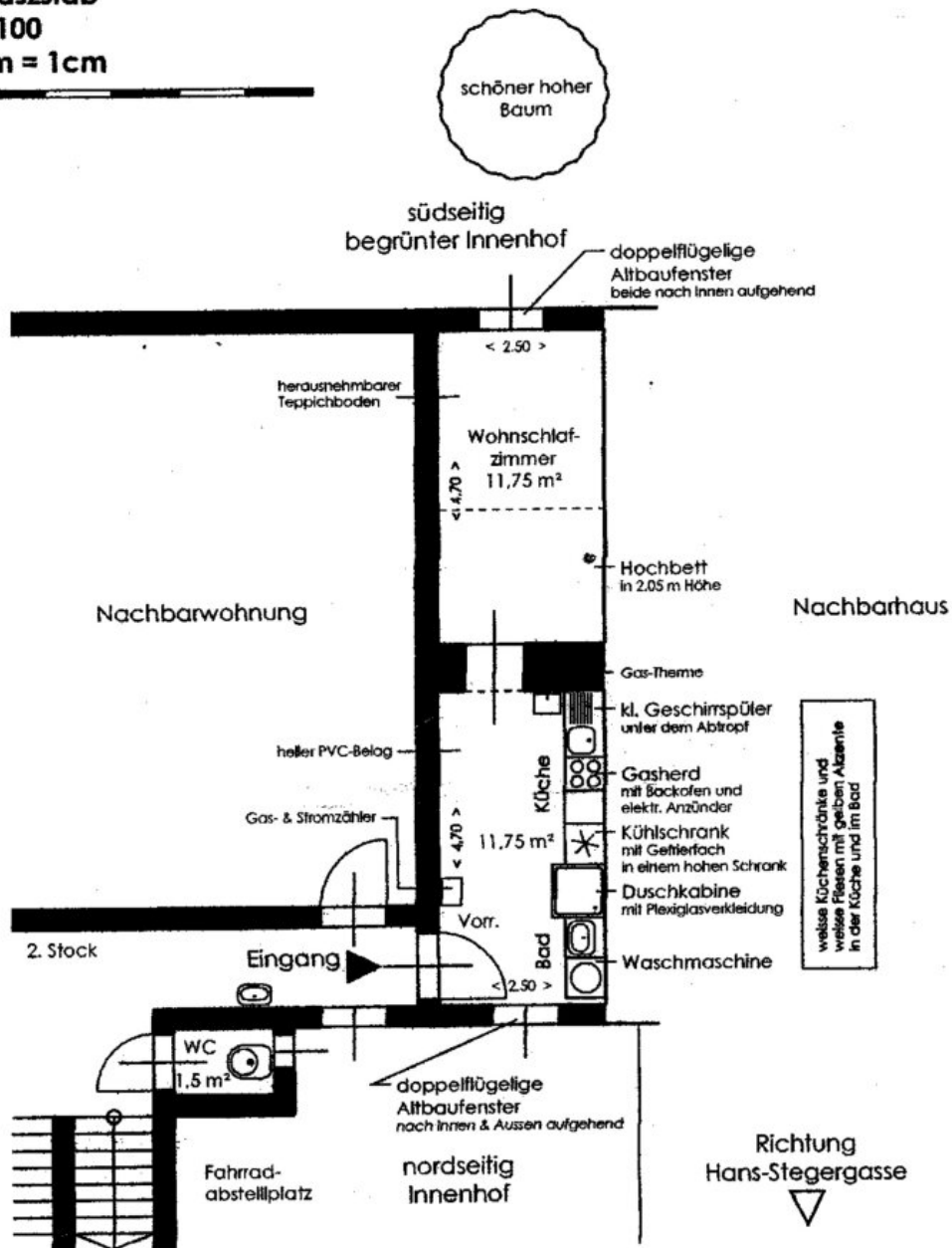




**Masstab**

**1:100**

**1m = 1cm**



## Objektbeschreibung

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

**Günstige Garçonnière mit viel Potential in ruhiger Hoflage, 600 m zur U2 Station  
Hardeggasse**

### ÜBER DIE WOHNUNG

#### FACTBOX & RAUMAUFTEILUNG

- 2 Räume
- Innenhoflage
- Gang-WC

(gerne beraten wir, wie das WC in die Wohnung verlegt werden kann)

- Gasanschluss, Gastherme

Diese **1-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem **klassischem Altbau** im 1. Stock OHNE Lift. Die Wohnung ist in einem gepflegten, aber sanierungsbedürftigen Zustand, bietet somit aber viel Potential.

Beheizt wird das Objekt klassisch mittels **Gasetagenheizung**.

### ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das **Jahrhundertwendehaus** liegt in der Hans-Steger-Gasse und bietet eine sehr gute Infrastruktur.

**Öffentlich** sind Sie hier gut angebunden: Fußläufig erreichen Sie in weniger als **6 Minuten die U2 Station Hardeggasse**. Die Straßenbahnlinie 25 und die Buslinie 95A und 96A halten gleich ums Eck.

Auch alle anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

**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 <200m  
Apotheke <100m  
Klinik <675m  
Krankenhaus <900m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <400m  
Universität <3.050m  
Höhere Schule <2.900m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <1.100m

#### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <650m

**Verkehr**

Bus <50m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <75m  
Bahnhof <525m  
Autobahnanschluss <375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap