

**Wohnen im 1. Stadlauer Kino Theater | Genochplatz | 300  
m zur S-Bahn-Station Erzherzog-Karl-Straße**



**Objektnummer: 476**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hausgrundweg 4
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	43,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Kaufpreis:	119.000,00 €
Betriebskosten:	123,13 €
USt.:	12,31 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

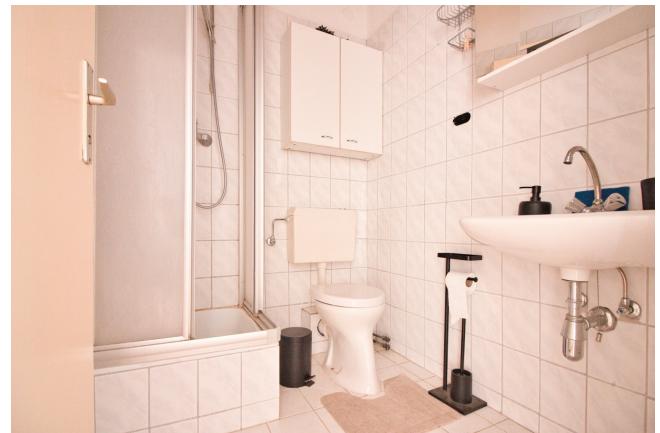


### Mag. (FH) Markus Verner

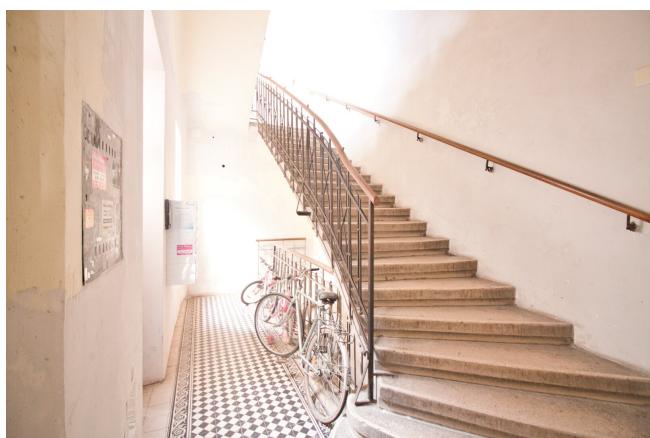
IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien

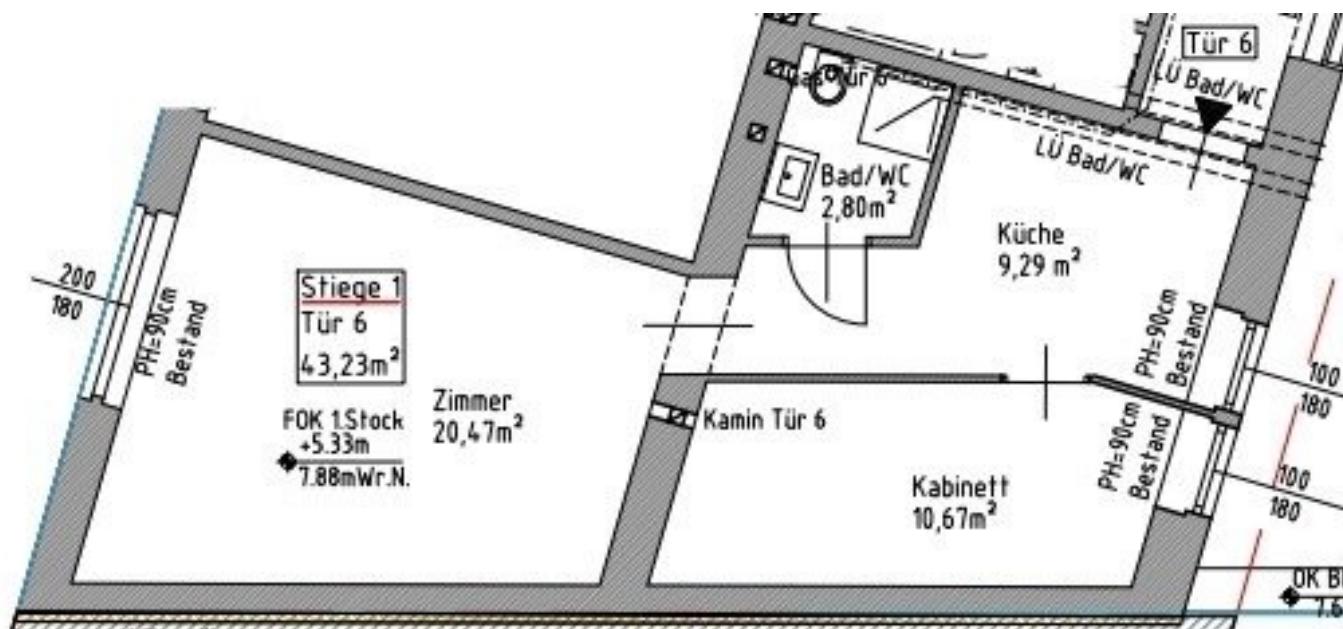
T +43 650 8566764

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









# Objektbeschreibung

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

**Günstige 2-Zimmer-Wohnung, 300 m zur S-Bahn-Station Erzherzog-Karl-Straße**

## ÜBER DIE WOHNUNG

### FACTBOX & RAUMAUFTeilung

- Vorraum mit großer Küche und Platz für einen Esstisch
- gut geschnittene Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Gasanschluss, Gastherme
- Dem Inserat ist ein Planvorschlag für ein separates Schlafzimmer angehängt

Diese **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem **klassischen Altbau** im 1. Stock OHNE Lift. Aktuell verfügt die Wohnung über einen Eingangsbereich mit Küche und Platz für einen Esstisch und über ein großzügiges Wohn-Schlafzimmer. Das Bad ist mit einer Dusche und einem WC ausgestattet.

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

## ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das **Jahrhundertwendehaus** liegt in am Hausgrundweg beim Genochplatz und bietet eine sehr gute Infrastruktur. Sie wohnen hier geschichtsträchtig, denn ursprünglich befand sich darin das 1. Stadtlaue Kinematographentheater und hatte einen Saal für rd. 150 Personen.

1914 wurde dieser auf fast 550 Plätze erweitert und schlussendlich 1971 geschlossen.

**Öffentlich** sind Sie hier gut angebunden: Fußläufig erreichen Sie in weniger als **4 Minuten die S-Bahn-Station Erzherzog-Karl-Straße**. Die Straßenbahnlinie 25 und die Buslinie 86A, 87A, 95A und 96A halten gleich ums Eck, genauso wie die Linie N20.

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!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <375m

Klinik <400m

Krankenhaus <1.100m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <275m

Universität <3.325m

Höhere Schule <2.650m

**Nahversorgung**

Supermarkt <200m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <875m

**Sonstige**

Geldautomat <475m

Bank <475m

Post <500m

Polizei <625m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <775m

Straßenbahn <175m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap