

**Sehr gepflegte Garconniere | ruhige Wohngegend | 4.
Stock mit Lift**



Objektnummer: 484

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:	43,50 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	140.000,00 €
Betriebskosten:	98,40 €
USt.:	9,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Martin Balek

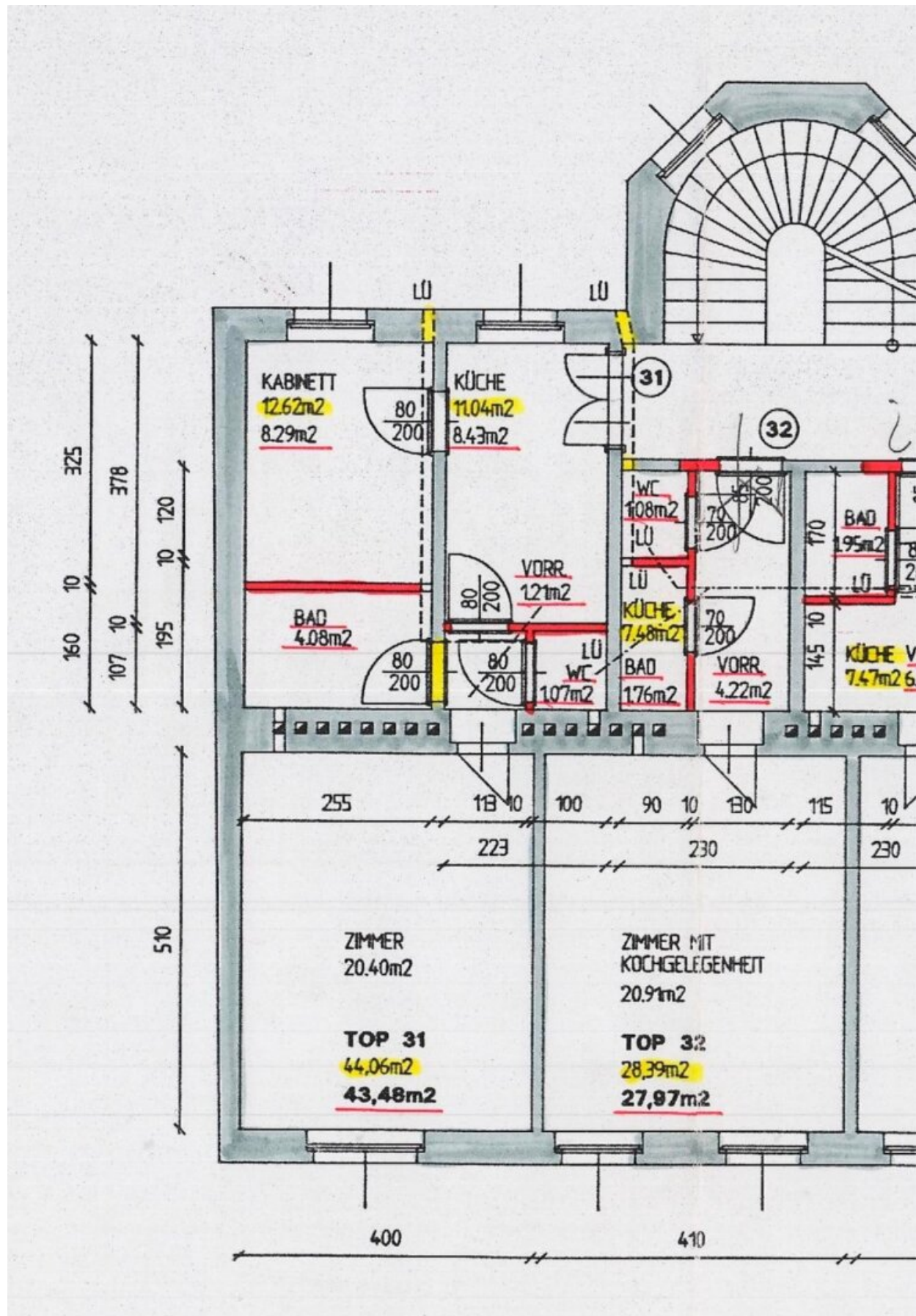
IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

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 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Wohngegend

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- Vorraum mit Küche
- großes, helles Zimmer
- Schlafzimmer in Richtung Innenhof
- Bad mit Dusche und separaten WC wurde eingereicht, WC befindet sich aktuell noch am Gang
- 3-fach-Isolierglasfenster aus Kunststoff
- Lift

Zum Verkauf gelangt eine **2-Zimmer-Wohnung** im 4.Stock mit Lift und ca. 43,5 m² Wohnfläche. Das Wohnzimmer ist nordwestseitig in Richtung Koflergasse ausgerichtet, das Schlafzimmer südseitig in Richtung des ruhigen Innenhofs.

Beheizt wird die Wohnung mittels klassischer Gasetagenheizung bzw. Gaskonvektor.

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 Straßenbahnlinien 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 über 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 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