

**3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit großer Terrasse |  
hell & flexibel nutzbar | TOP Anbindung**



**Objektnummer: 481**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerbergstraße 36
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	253.000,00 €
Betriebskosten:	134,69 €
USt.:	13,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

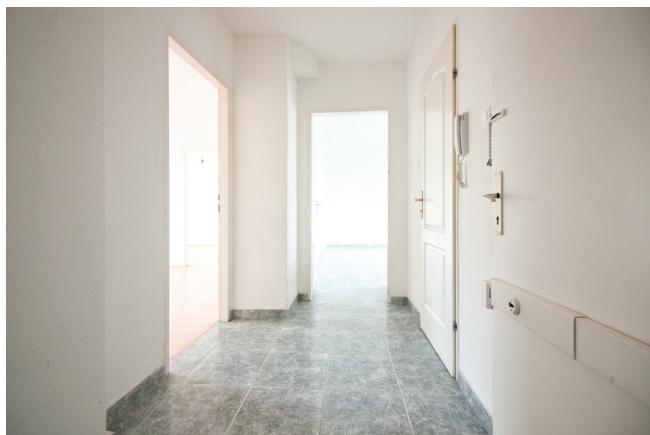
## Ihr Ansprechpartner

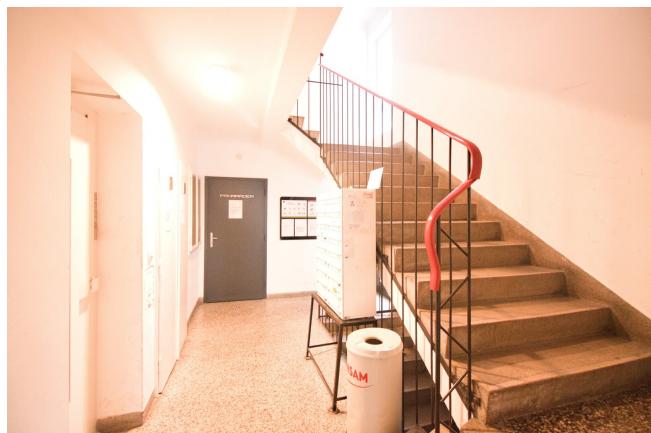


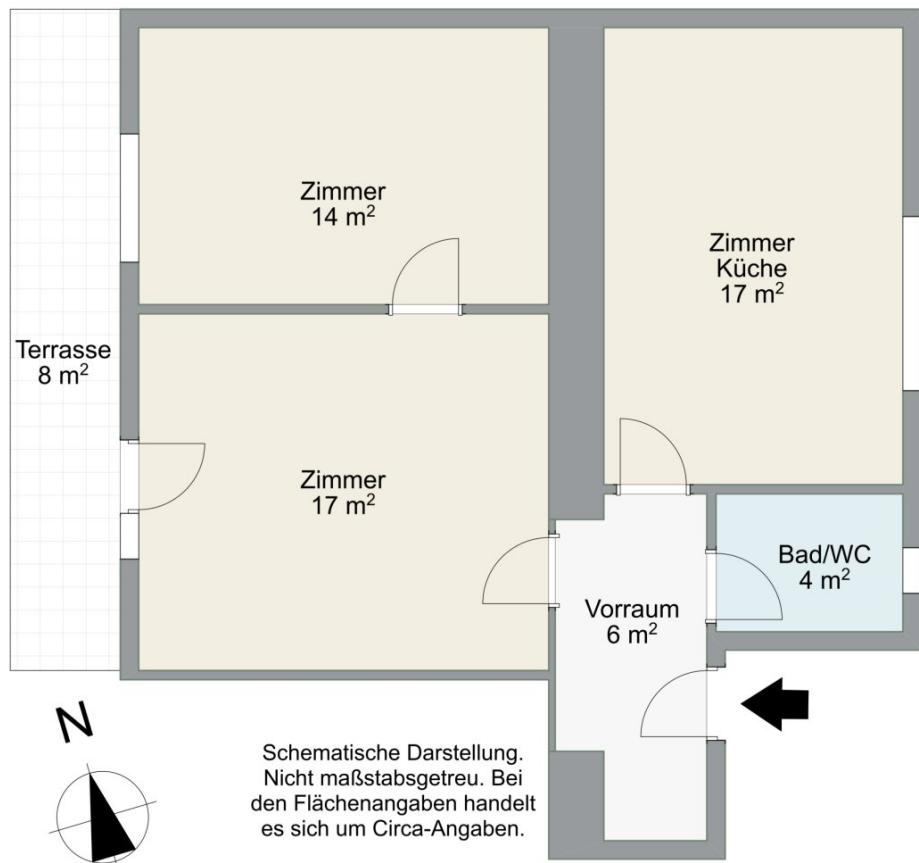
**Mag. (FH) Markus Verner**

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









# Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet folgendes Objekt zum KAUF an:**

**3-Zimmer-Dachgeschoßwohnung mit großer Terrasse, hell und flexibel nutzbar mit Top Anbindung**

## **HERZLICH WILLKOMMEN...**

in dieser hellen 3-Zimmer-Wohnung im 12. Wiener Gemeindebezirk mit einer Top Anbindung durch S-Bahn, U-Bahn UND Badner Bahn, sowie diversen Bussen und Straßenbahnen.

## **FACTBOX**

- Dachgeschoß ohne Dachschrägen
- ca. 58 m<sup>2</sup> im Wohnungsinneren
- \_\_\_\_ m<sup>2</sup> Terrasse Richung Westen
- Raumhöhe ca. 2,6 m
- große Küche in Richtung des Innenhofs, kann auch als Schlafzimmer genutzt werden
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die westseitige Terrasse
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und WC
- Gasetagenheizung

## DIE WOHNUNG

Diese helle **Dachgeschoßwohnung** befindet sich in einem gepflegten Neubau aus dem Jahr 1960 und ist bequem mit dem **Lift** erreichbar.

Der **Vorraum** bietet viel Platz zum Ankommen sowie für eine großzügige Garderobe. Direkt bei der Eingangstüre liegt das **Tageslicht-Badezimmer** mit Fenster, Badewanne und WC. Anschließend befindet sich die nach Osten und in den ruhigen Innenhof ausgerichtete **Küche**, die ausreichend Platz für einen Essbereich bietet. Alternativ kann dieser Raum – je nach Bedarf – auch als Schlafzimmer genutzt werden.

Vom Vorraum gelangt man weiter in das **Wohnzimmer** mit ca. \_\_\_ m<sup>2</sup> und direktem Ausgang auf die **westseitige Terrasse** – ideal, um den Tag entspannt ausklingen zu lassen. Ebenfalls vom Wohnzimmer aus begehbar ist ein **weiteres Zimmer**, das sich hervorragend als Büro, Gäste- oder Kinderzimmer eignet. Aufgrund des durchdachten Grundrisses ist auch eine **WG-Nutzung** gut vorstellbar.

Eine zusätzliche Möglichkeit: Die Wand zwischen Wohnzimmer und dem kleineren Zimmer ist nicht tragend. Durch eine Öffnung oder Entfernung dieser Wand lässt sich eine großzügige **Wohnküche** realisieren. So entsteht eine attraktive 2-Zimmer-Wohnung mit westseitiger Terrasse und einem ostseitigen Schlafzimmer in ruhiger Innenhoflage.

Kurzum: eine **vielseitige Wohnung mit flexiblen Gestaltungsmöglichkeiten**, die sich ideal an unterschiedliche Wohnbedürfnisse anpassen lässt.

## DIE INFRASTRUKTUR

So nah an der Wiener City: **Nur ca. 2 Gehminuten entfernt** befindet sich die S+U Wien Meidling. Diese bietet nicht nur eine zentrale U-Bahn-Verbindung, sondern ist auch ein Umschlagplatz für div. Schnellbahnen, die Badner Bahn, Straßenbahnen und Autobusse in alle Himmelsrichtungen.

Auch für Erholung ist gesorgt: In nur ca. 15 Gehminuten erreichen Sie die herrliche Parklandschaft von **Schönbrunn** (Eingang Tivolibrücke).

Besonders toll ist die neu gestalteten **Meidlinger Hauptstraße** (übrigens die fünftgrößte Einkaufsstraße Wiens) mit dem traditionellen **Meidlinger Markt**. Dieser ist bekannt für

die ausgezeichnete Qualität von Obst und Gemüse sowie Fleischwaren. Zusätzlich gibt es auch einen Bauernmarkt mit ländlichen Waren.

Auch alle anderen **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar.

## **INTERESSIERT?**

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel:06508566764) 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 <175m  
Apotheke <300m  
Klinik <175m  
Krankenhaus <1.075m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <275m  
Kindergarten <150m  
Universität <1.300m  
Höhere Schule <625m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <125m  
Einkaufszentrum <375m

#### **Sonstige**

Geldautomat <325m  
Bank <325m  
Post <325m  
Polizei <425m

#### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <100m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <200m

Autobahnanschluss <1.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap