

**Günstige, helle 3-Zimmer Wohnung | gute Infrastruktur |  
700 m zur U3**



**Objektnummer: 497**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geiselbergstraße 39
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbedürftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	66,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 168,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,78
Kaufpreis:	145.000,00 €
Betriebskosten:	261,73 €
USt.:	26,17 €
Provisionsangabe:	

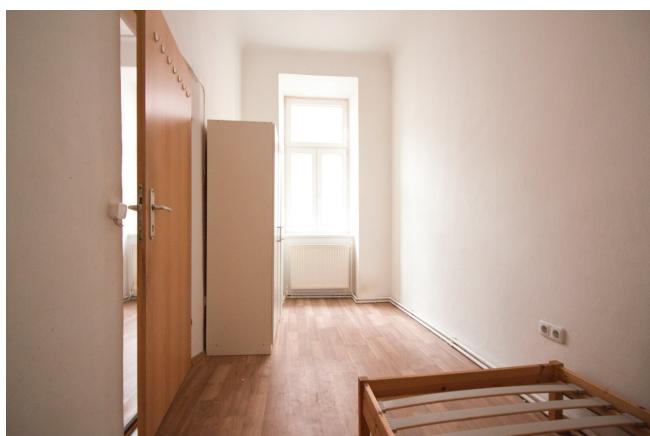
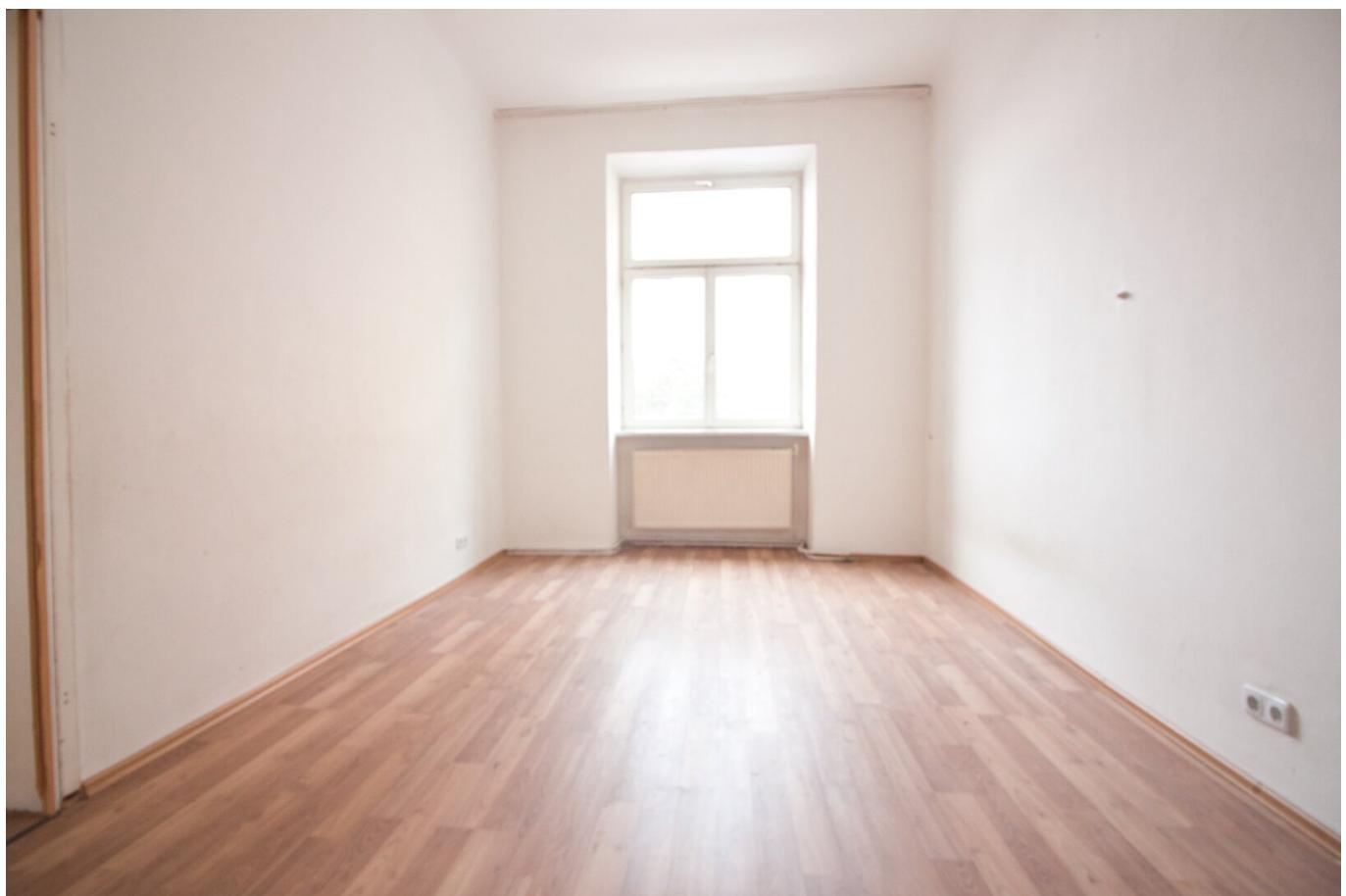
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

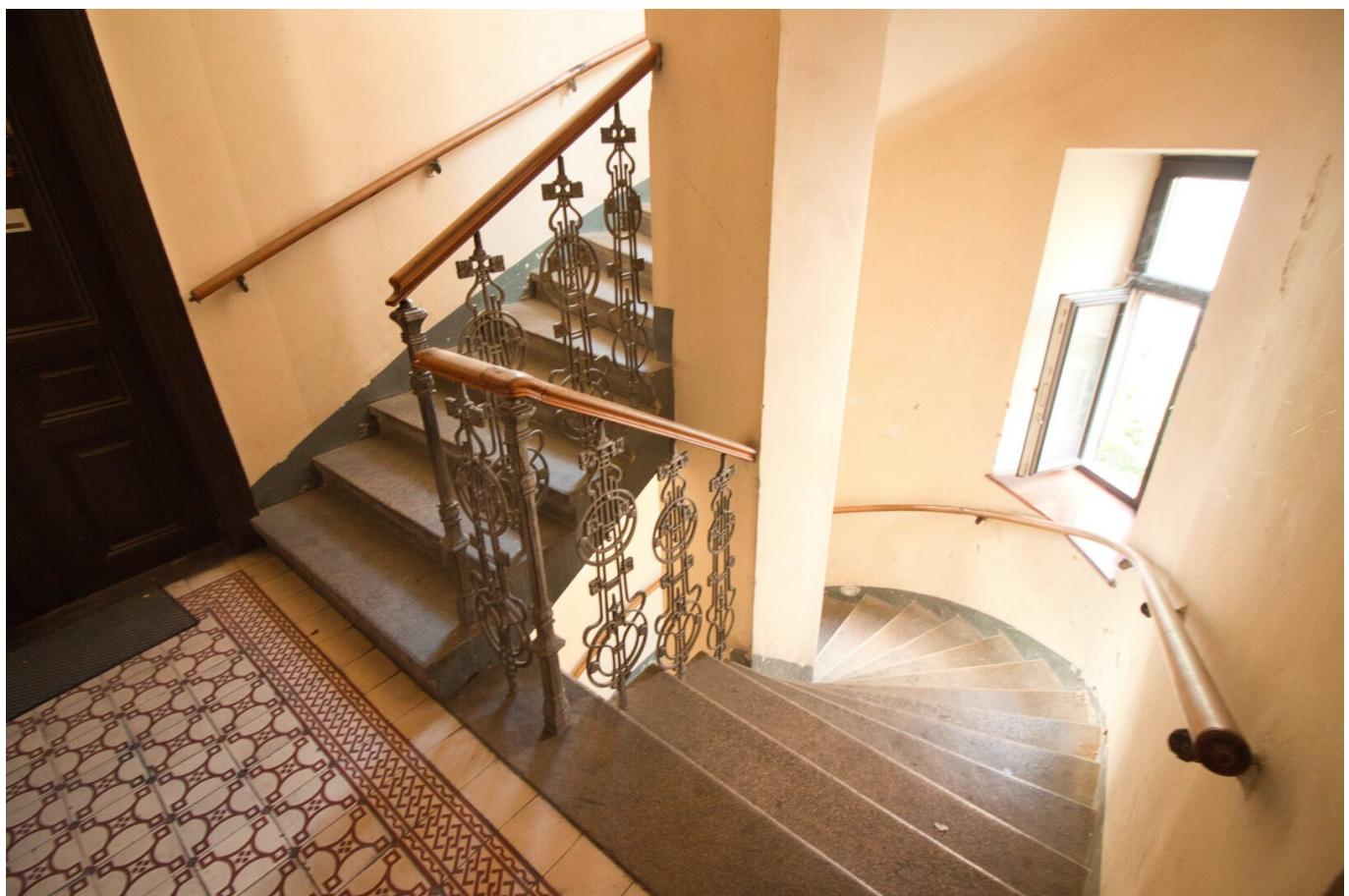


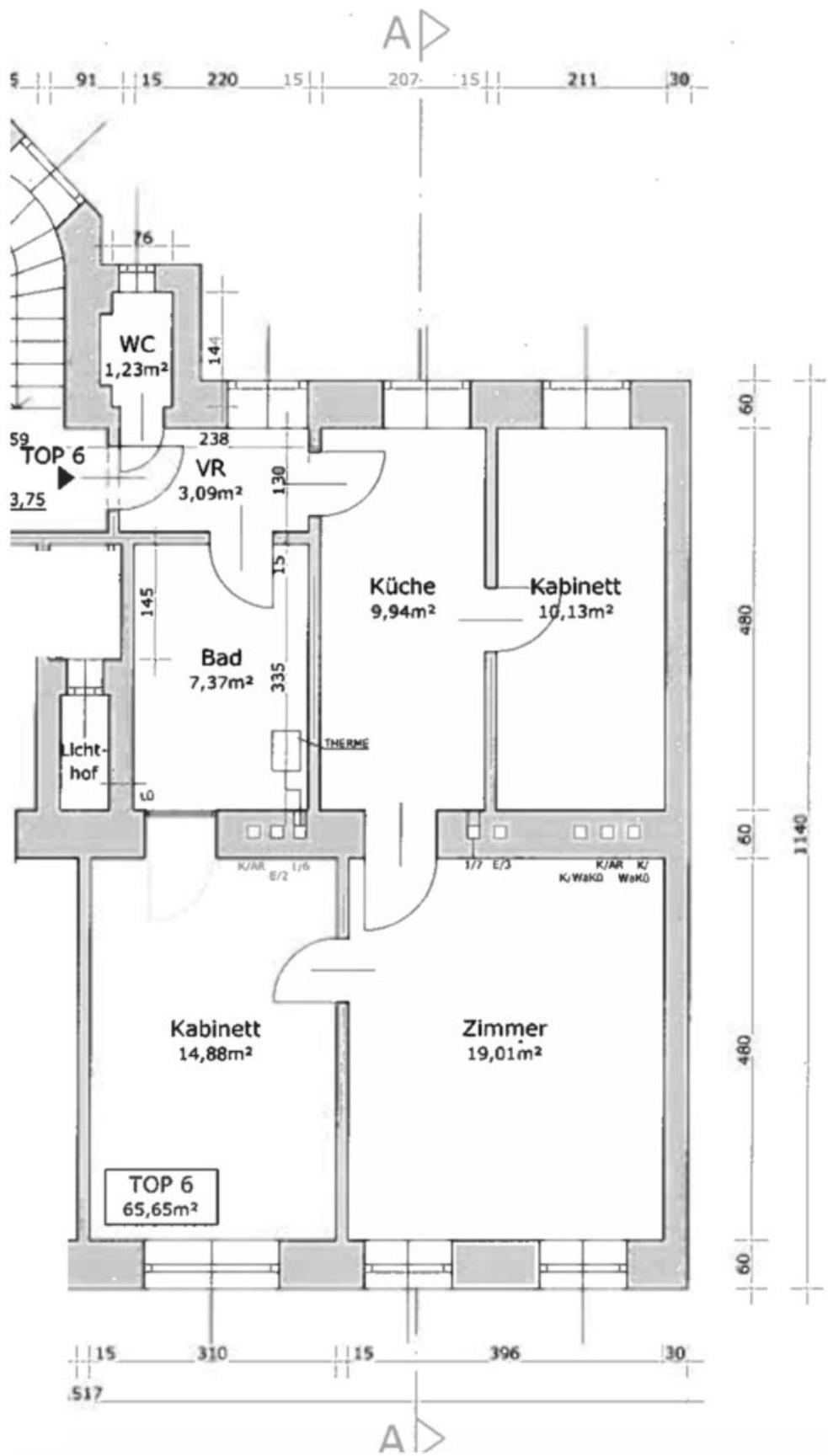
**Mag. (FH) Markus Verner**

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









# Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet verschiedene Wohnungen in der Geiselbergstraße 39 ab sofort zum KAUF an:**

**Helle, günstige 3-Zimmer-Wohnung im sanierungsbedürftigen Zustand, Nord/Süd ausgerichtet, gute Infrastruktur, U-Bahn Nähe**

## ÜBER DIE WOHNUNG

### FACTBOX:

- Vorraum
- Kabinett hofseitig
- großzügliches Badezimmer
- separates WC mit Fenster
- Wohnzimmer südseitig
- geräumiges Schlafzimmer

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock ohne Lift**. Durch einen kleinen Vorraum mit Fenster in den Innenhof gelangt man in die Küche. Rechterhand befindet sich das großzügige **Badezimmer mit Badewanne** und gegenüber ein **separates WC mit Fenster**. Weiter geht es in das Kabinett, welches in den ruhigen Innenhof orientiert ist.

Gehen wir durch die Küche, betreten wir **zwei südseitige Räume** in Richtung Geiselbergstraße. Diese haben ca. 20 m<sup>2</sup> und 15 m<sup>2</sup> und eignen sich ideal als Wohn- und Schlafzimmer.

Beheizt wird die Wohnung mit einer klassischen Gastherme.

**-> In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zum Verkauf. Bei Interesse, senden wir Ihnen gerne eine Übersicht der vorhandenen Einheiten zu bzw. können auch Wohnungspakete erworben werden! Melden Sie sich diesbezüglich gerne bei uns!**

## ÜBER DIE LAGE & DIE INFRASTRUKTUR

Das **Haus** liegt zentral in einer **attraktiv ausgebauten und nachgefragten Wohnlage** im 11. Wiener Gemeindebezirk mit guter Infrastruktur.

**Öffentlich** sind Sie hier OPTIMAL angebunden: Die **U3 Station Enkplatz** liegt nur 700 m oder 7 Gehminuten entfernt. Auch die Straßenbahnenlinien 11 und D, sowie die Buslinie 11 halten direkt vor der Haustüre. In nur einer Gehminute erreichen Sie auch den Bahnhof Geiselbergstraße mit direktem S-Bahn Anschluss.

In einem engen Radius um das Objekt genießen Sie die Vorzüge einer **optimalen Infrastruktur und diverser Nahversorger**: Ein BILLA sowie eine SPAR-Filiale befinden sich nur 3 Gehminuten entfernt. Weiters gibt es zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés auf der unweit liegenden Simmeringer Hauptstraße.

Und wenn es Sie einmal nach Erholung im Grünen dürstet: Nur 300 m entfernt, befindet sich der große, schöne **Herderpark** mit kleinen und sehr sauberem Familienschwimmbad, Kinderspielplatz und großen Wiesenflächen zum Entspannen.

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

**KLINGT INTERESSANT?**

**DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!**

**Wir freuen uns darauf & 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 <300m  
Apotheke <275m  
Klinik <300m  
Krankenhaus <2.375m

### **Kinder & Schulen**

Schule <75m  
Kindergarten <375m  
Universität <950m  
Höhere Schule <1.550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <200m  
Bäckerei <50m  
Einkaufszentrum <775m

### **Sonstige**

Geldautomat <525m  
Bank <525m  
Post <525m  
Polizei <550m

### **Verkehr**

Bus <25m  
U-Bahn <625m  
Straßenbahn <25m  
Bahnhof <100m  
Autobahnanschluss <525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap