2-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair | TOP Lage | Balkonanbau möglich



Objektnummer: 507

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gumpendorfer Straße 118A
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 180,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	157,33 €
USt.:	15,73 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Balek

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13













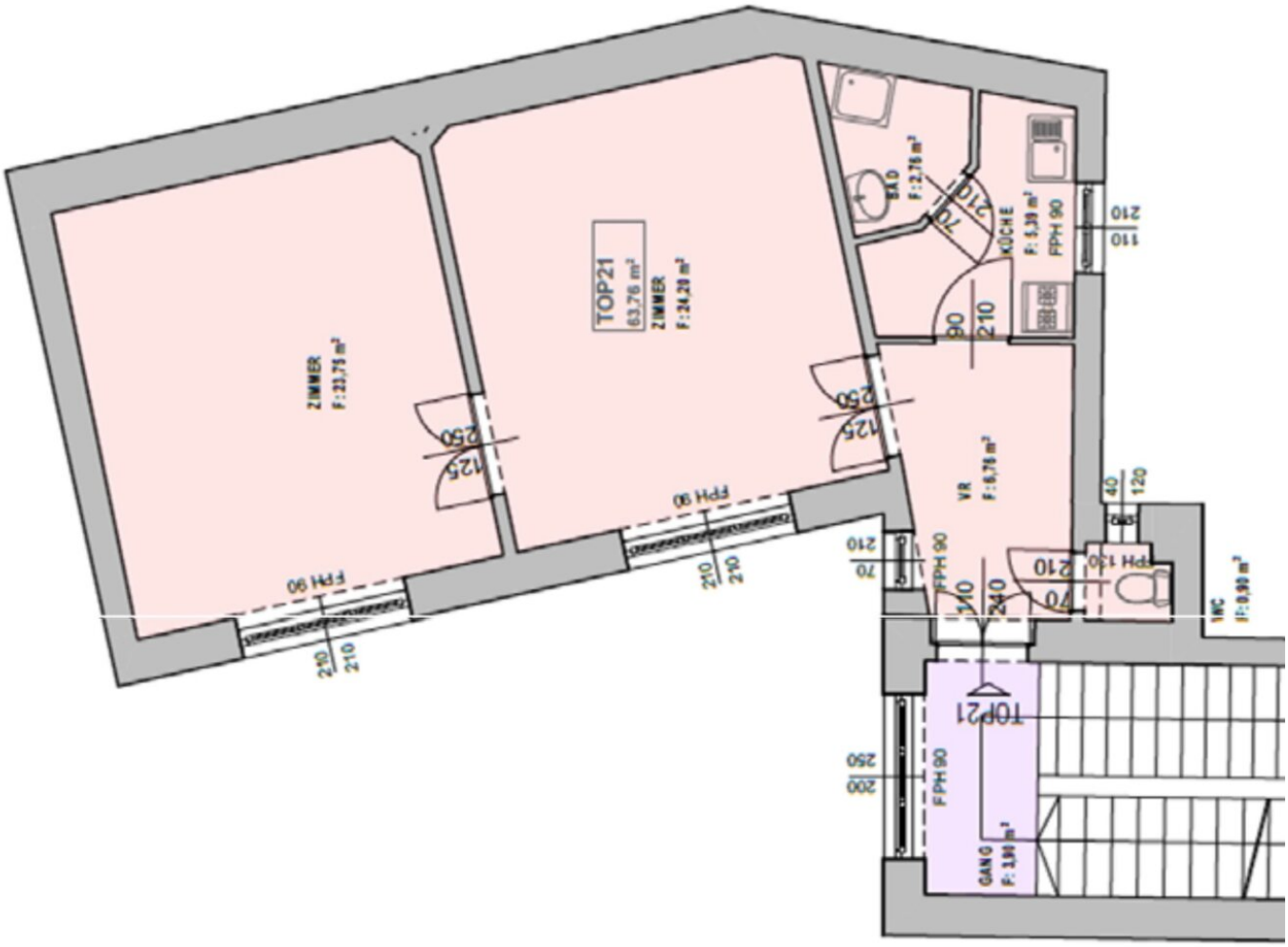





GROSSRAUM






TOP21
63,76 m²
ZIMMER
F: 34,20 m²
ZIMMER
F: 23,71 m²
BAD
F: 2,76 m²
KÜCHE
F: 5,39 m²
VR
F: 6,76 m²
GANG
F: 1,91 m²
WC
F: 0,93 m²
FPH 90
FPH 120
TOP21

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Wunderschöne 2-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair, hohen Doppelflügel-Kassettentüren und ruhiger Innenhoflage

ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im **4. Stock (bald mit Lift)** in einem gepflegten Altbauwohnhaus im schönen, belebten & beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk.

FACTBOX

- Vorraum
- großer Wohnbereich
- separates Schlafzimmer
- separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC

Der großzügig gestaltete **Vorraum** heißt Sie mit viel Platz zum Ankommen willkommen. Rechter Hand befindet sich das **separate WC** mit praktischem Fenster.

Geradeaus gelangen Sie in die ca. 5 m² große **Küche**, von der aus das **Badezimmer** mit **Dusche**, **Waschtisch** und **Waschmaschinenanschluss** zugänglich ist.

Linker Hand öffnet sich durch eindrucksvolle **Kassetten-Doppelflügeltüren** das ca. 24 m² große **Wohnzimmer**, von dem aus das ebenso großzügige **Schlafzimmer** begehbar ist.

Diese stilvolle **Altbauwohnung** begeistert mit klassischen Details, beeindruckender Raumhöhe und einer angenehmen Lichtdurchflutung. Ein charmantes Zuhause mit viel Potenzial – bereit, nach Ihren eigenen Vorstellungen gestaltet und eingerichtet zu werden.

Beheizt wird die Wohnung klassisch mittels **Gasetagenheizung**.

Das Highlight: Es besteht die Möglichkeit einen **fast 8 m² großen Balkon anzubauen**. Sollten Sie dies nicht selbst durchführen wollen, wird dies für einen Aufpreis von EUR 35.000,-- noch vom Verkäufer erledigt.

-> In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zum Ankauf zur Verfügung. Bei Interesse, senden Sie uns sehr gerne eine Anfrage!

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Altbauhaus verfügt aktuell noch über keinen Lift, der aktuelle Eigentümer verpflichtet sich aber **innerhalb von 2 Jahren einen Lift einzubauen**, was das Objekt weiter aufwerten wird.

Sie wohnen hier im **begehrten 6. Wiener Gemeindebezirk** „Mariahilf“ – eine Mischung aus zentraler Stadtlage, attraktiver Infrastruktur und urbanem Flair.

Öffentlich sind Sie hier **BESTENS** angebunden: In unter 5 Gehminuten erreichen die **U6 Gumpendorferstraße** oder die **U4 Margaretengürtel.** Auch der Umschlagplatz **Wien Westbahnhof** mit zahlreichen Regionalzügen, U-Bahn- und Straßenbahnen liegt in weniger als 10 Minuten Entfernung.

Die ebenfalls nur 10 Minuten entfernte Einkaufsachse **Mariahilfer Straße** bietet einige große Vielfalt an Shopping und Gastronomie.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Beispielsweise liegt eine LIDL Filiale nur wenige Gehminuten entfernt.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter martin.balek@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <150m
Apotheke <275m
Klinik <125m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen
Schule <75m
Kindergarten <75m
Universität <825m
Höhere Schule <800m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <925m

Sonstige
Geldautomat <275m
Bank <500m
Post <325m
Polizei <400m

Verkehr
Bus <50m
U-Bahn <275m
Straßenbahn <325m
Bahnhof <275m
Autobahnanschluss <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap