

**Wunderschöne 2 Zimmer-Altbauwohnung mit separater  
Küche | TOP Lage | U-Bahn Nähe | Innenhof**



**Objektnummer: 519**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Westbahnstraße 27-29
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	1908
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	74,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Kaufpreis:	525.000,00 €
Betriebskosten:	195,71 €
USt.:	19,57 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag. (FH) Markus Verner**

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

T +43 650 8566764

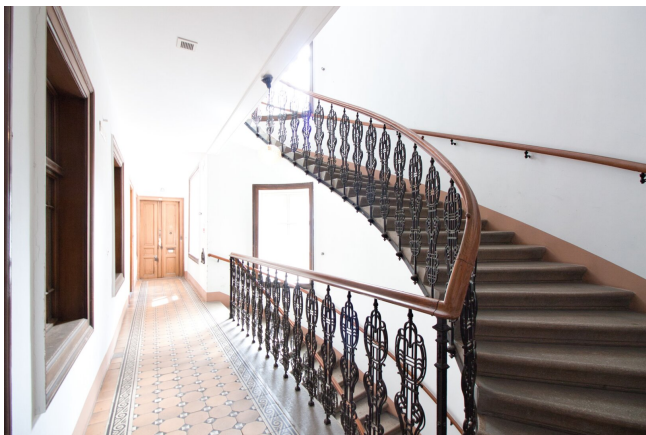
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

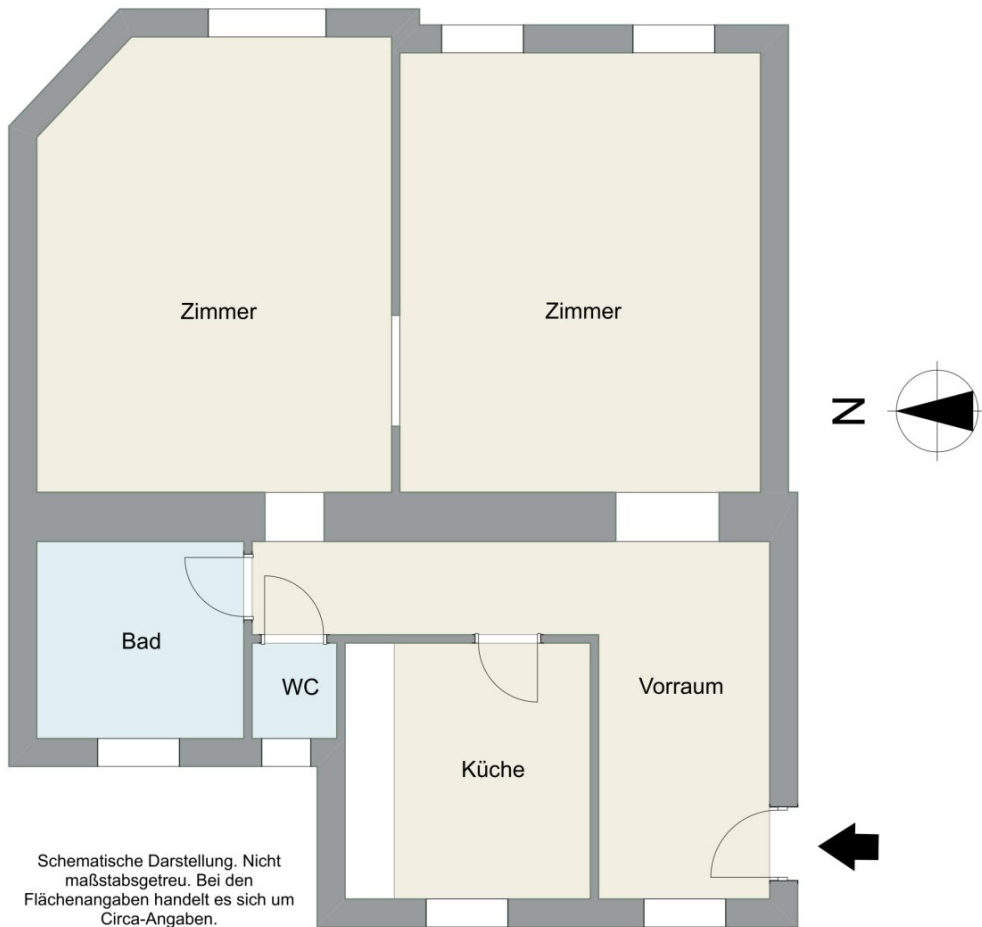












Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.

## Objektbeschreibung

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

**Gut geschnittene & ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche in ruhiger Innenhoflage**

### HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser gut geschnittenen und sehr gemütlichen Altbauwohnung im wunderschönen, lebendigen und beliebten 7. Wiener Gemeindebezirk.

### ÜBER DIE WOHNUNG

Diese wunderschöne Altbau-Wohnung besticht durch ihren hervorragenden **Grundriss** und ihre herrlichen **Stilaltbau-Elemente** wie die großzügigen **Raumhöhen**, die hohen **Flügeltüren**, die klassischen **Holzkastenfenster** und den einmaligen **Fischgrätparkett**.

### RAUMAUFTEILUNG

- Vorzimmer
- zentral begehbar
- separates WC mit Handwaschbecken
- Wohnbereich mit Möglichkeit einer offenen Küche
- Schlafzimmer
- separate Küche, welche auch als Kinder- oder Arbeitszimmer verwendet werden kann

- Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne, Waschmaschinenanschluss und Fenster

Die Wohnung befindet sich im **1. Liftstock (Mezzanin)** in einem sehr gepflegten **Altbau** und bietet ca. **74 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche**. Die Räume der Wohnung sind in Richtung des **ruhigen Innenhofs** ausgerichtet und zentral begehbar.

Ein großzügiger **Vorraum** bietet Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Über den anschließenden Gang ist eine **separate Toilette** sowie eine **separate Küche** begehbar. Diese ist optimal geschnitten, verfügt über eine bereits **voll ausgestattet Küchenzeile** und bietet Platz für einen kleinen, feinen Frühstücksbereich. Neben dem WC ist ein **Tageslicht-Badezimmer** mit Waschtisch, Badewanne und Waschmaschinenanschluss untergebracht. **Zwei gut geschnittene, helle und großzügige Zimmer** vervollständigen das Raumangebot dieser schönen Immobilie.

Bei Bedarf, könnte die Küche auch in das Wohnzimmer integriert werden und aus der aktuellen Küche ein weiteres Zimmer zur variablen Nutzung geschaffen werden. Gerne können wir etwaige Umbauideen mit Ihnen im Detail besprechen.

Die gesamte Wohnung ist mit **Parkett- und Fliesenböden** ausgestattet.

Beheizt wird das Objekt mittels **Gas-Etagenheizung**.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer und Reparaturrücklage belaufen sich auf rd. € 304,--.

## **ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR**

Die 2,5-Zimmer Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Altbau**, im **Mezzanin**.

Die öffentlichen Anbindung kann als sehr gut bezeichnet werden: **Nur 300 m entfernt** befindet sich die **U6 Station Burggasse**. Diese erreichen Sie fußläufig in nur ca. 4 Minuten. Auch die U3 Station Westbahnhof und Zieglergasse sind zu Fuß in 10 Minuten erreichbar. Auch Bus (13A, 48A) und Straßenbahn (5, 49) befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Besonders toll ist die Nähe zur **Mariahilfer Straße** und das ausgesprochen große **kulinarische Angebot in einem engen Radius** um das Objekt.

**KLINGT INTERESSANT?**

**DANN MELDEN SIE SICH BEI UNS ...**

**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!**

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <125m

Klinik <125m

Krankenhaus <1.075m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <100m

Kindergarten <350m

Universität <225m

Höhere Schule <400m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <125m

Einkaufszentrum <550m

#### **Sonstige**

Geldautomat <400m

Bank <400m

Post <450m

Polizei <250m

#### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <350m

Straßenbahn <125m

Bahnhof <375m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap