

**4-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair |
großzügig | sehr guter Grundriss | sanierungsbedürftig**



Wohnzimmer zentral gelegen

Objektnummer: 525

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:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	105,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 180,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	629.000,00 €
Betriebskosten:	254,22 €
USt.:	25,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Martin Balek

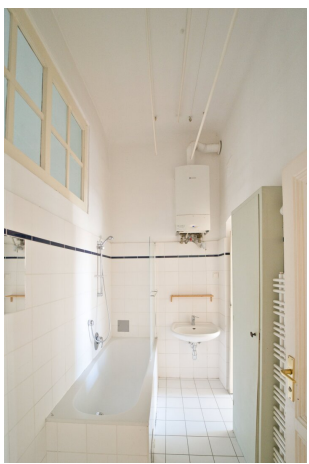
IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

T +43 676 6213393

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





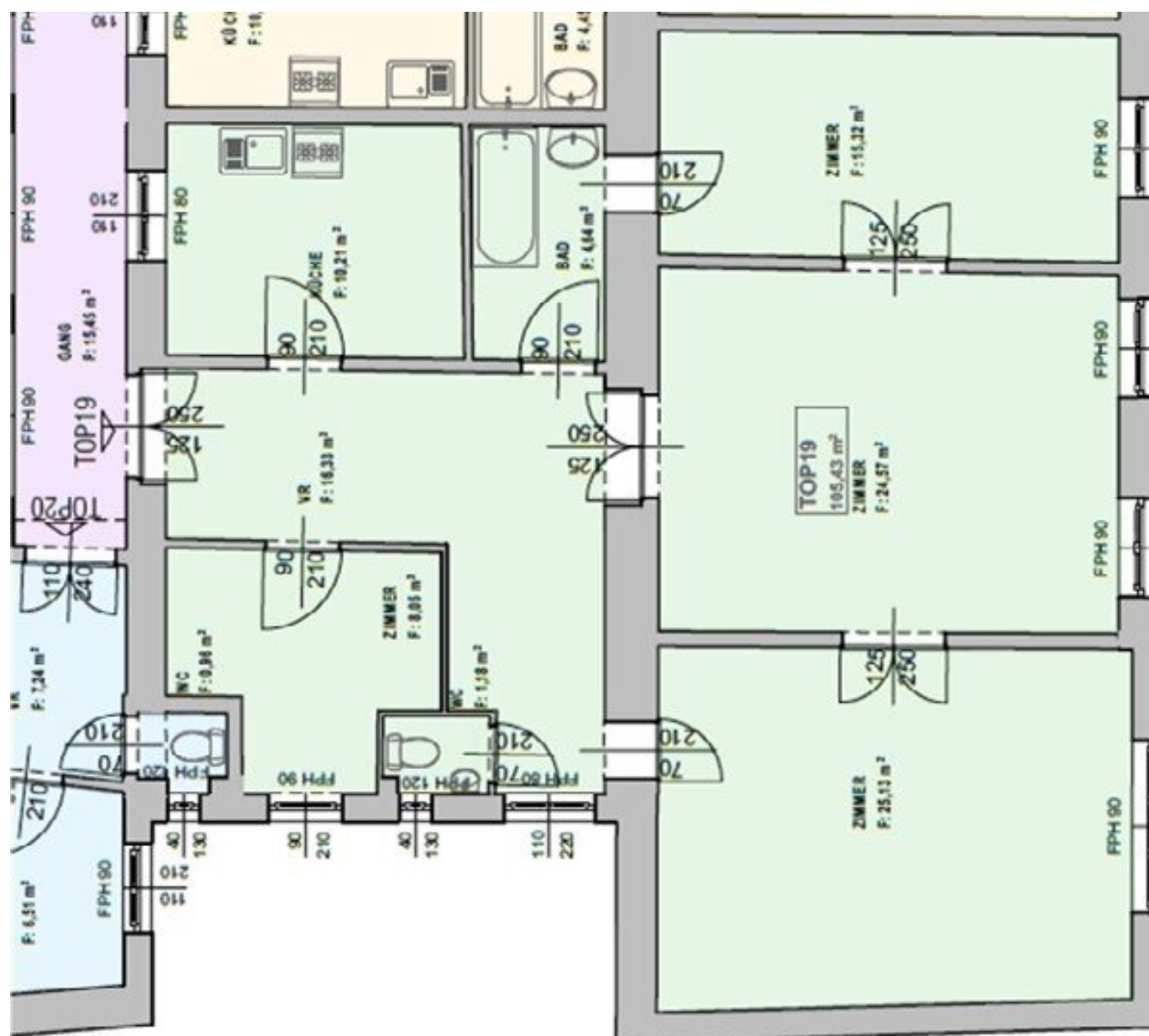












Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Wunderschöne 4-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair, hohen Doppelflügel-Kassetten Türen und viel Licht, großzügig geschnitten mit gutem Grundriss, sanierungsdürftig

ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock (bald mit Lift)** in einem gepflegten Altbauwohnhaus im schönen, belebten & beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk.

Das Objekt selbst ist rd. **105 m² groß und hat beeindruckende 3,60m Deckenhöhe.**

FACTBOX

- Vorraum
- großer Wohnbereich
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- zwei weitere helle Zimmer
- ein Arbeitszimmer
- separates WC mit Fenster

Der **Vorraum** selbst ist äußerst großzügig, bietet viel Platz zum Ankommen und erschließt alle bis auf ein Zimmer dieser Wohnung.

Rechter Hand beim Eingang befindet sich das **Arbeitszimmer** mit ca. 8m² und linker Hand die **Küche** mit ca. 10m². Ebenfalls auf der linken Seite befindet sich das **Badezimmer** ca. 5m² mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss. Gegenüber gelegen befindet sich die separate **Toilette** mit Handwaschbecken und Fenster.

Der L-förmige Vorraum erschließt 2 der 3 großen und gut geschnittenen, **hellen Zimmer**. Die beiden direkt begehbaren Zimmer sind je ca. 25 m² groß, das dritte Zimmer, welches über das Wohnzimmer, aber auch das Badezimmer erreichbar ist, hat eine Fläche von ca. 15 m².

Diese Altbau-Wohnung ist ein echtes Juwel, die **prachtvollen Kassetten-Doppelflügeltüren** in Kombination mit **den hohen Räumen** sind sehr beeindruckend – eine lichtdurchflutete Wohnung voller Charme, die nur darauf wartet, mit eigenen Ideen und ein wenig Sanierungsgeschick zum neuen Wohnraum zu werden.

Gasanschluss befindet sich in der Wohnung.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Altbauhaus verfügt aktuell noch über keinen Lift, aber befindet sich gerade in Planung/Ausschreibung und 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