

**Helle & ruhige 1-Zimmer-Wohnung in Innenhoflage | 5  
Gehminuten zur U1 Reumannplatz**



**Objektnummer: 531**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Gellertgasse 37                         |
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1900                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Altbau                                  |
| Wohnfläche:                   | 22,50 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 1                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 45,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,44                           |
| Kaufpreis:                    | 85.000,00 €                             |
| Betriebskosten:               | 97,12 €                                 |
| USt.:                         | 9,71 €                                  |
| Provisionsangabe:             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



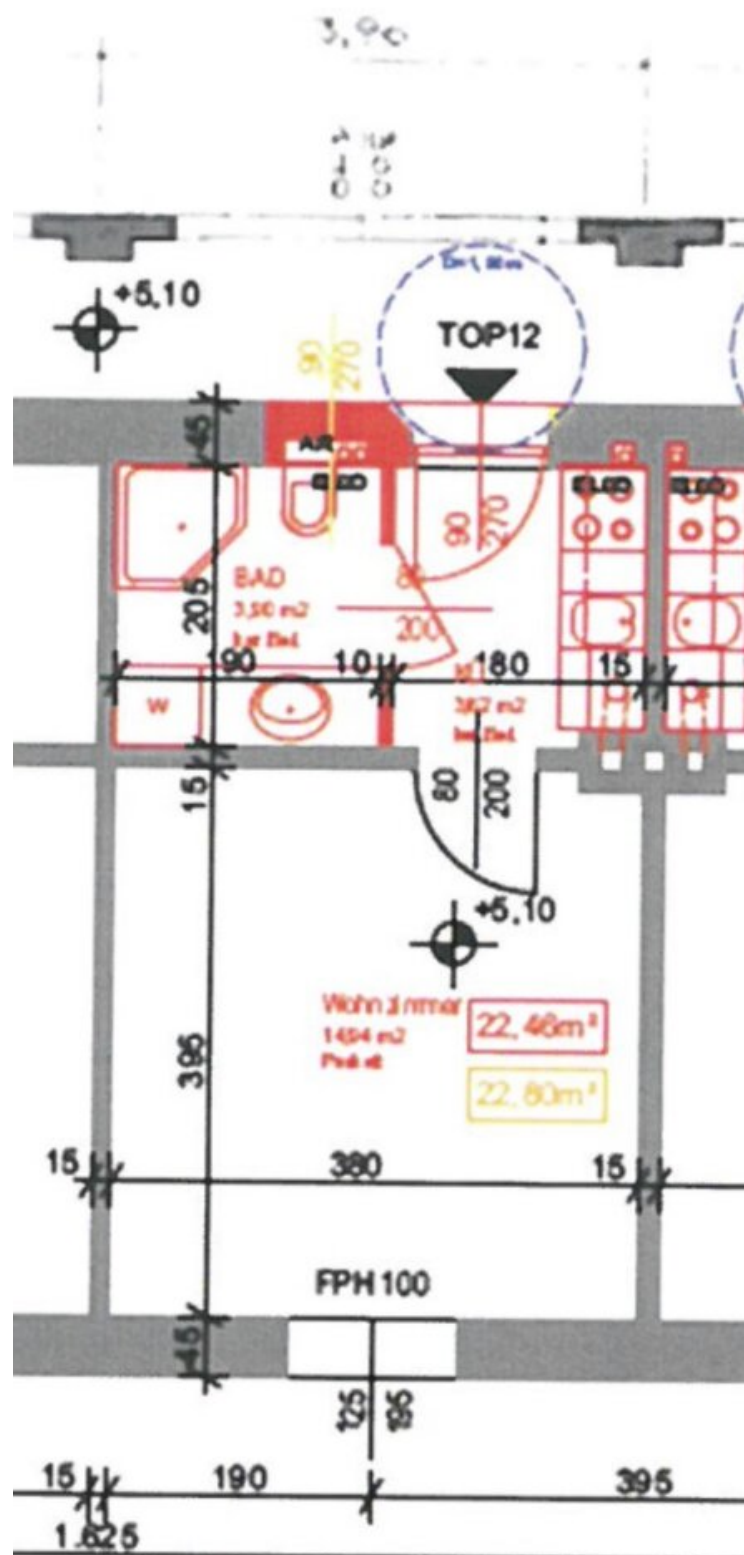
**Mag. (FH) Markus Verner**

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









## Objektbeschreibung

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

**Schöne, ruhige und helle 1-Zimmer Wohnung mit sehr guter öffentlicher Anbindung**

### ÜBER DIE WOHNUNG

#### FACTBOX & RAUMAUFTeilUNG

- Innenhoflage
- Vorzimmer mit Küche
- gut geschnittenes Zimmer
- geräumiges Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- gepflegtes Haus

Die **1-Zimmer-Wohnung** befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk im **ersten Stock** (ohne Lift).

Das **Vorzimmer** bietet ausreichend Platz zum Ankommen und verfügt über eine kleine Küche mit Kühlschrank, Mikrowelle und Herdplatte. Linkerhand befindet sich ein ausreichend großes **Badezimmer mit Dusche und Toilette** sowie einem **Waschmaschinenanschluss**.

Geradeaus gelangt man in einen ca. **15 m<sup>2</sup>** großen, gut geschnittenen und **hellen Raum**, der südlich in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist.

Beheizt wird das Objekt mittels **Infrarotpaneelen**.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 106,83, die Reparaturrücklage EUR 71,94; in Summe somit EUR 178,77.

## ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Das Wohnhaus wirkt sehr gepflegt und befindet sich in der Gellertgasse, einer ruhigen Einbahnstraße.

Öffentlich sind Sie hier gut angebunden: Die Station der **Straßenbahnlinien 6 und 11** sowie die **Nightline N6** liegen nur 2 Gehminuten entfernt am Gellertplatz. Die **U1 Station Reumannplatz** liegt nur 400 Meter oder 5 Gehminuten entfernt. Diese bringt sie beispielsweise in **6 Minuten zum Hauptbahnhof** oder in **unter einer Viertelstunde** direkt zum **Stephansplatz** in den 1. Bezirk.

Aber auch der 10. Bezirk selbst bietet **zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, vielfältige Lokale, Restaurants und Cafés** in der unmittelbaren Umgebung. Beispielsweise spazieren Sie im Sommer in ca. **5 Minuten zum schönen Amalienbad** (Schwimmhalle, Sportbecken, Kinderbecken und Sauna) oder zum **Helmut-Zilk-Park** mit großem Motorikpark.

Auch alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Ärzte, ...) finden sich in unmittelbarer Umgebung! Beispielsweise befindet sich eine BILLA Filiale direkt um Eck.

## 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!**

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <225m

Klinik <675m

Krankenhaus <2.275m

### Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <200m

Universität <425m

Höhere Schule <2.325m

**Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.125m

**Sonstige**

Geldautomat <300m

Bank <300m

Post <375m

Polizei <825m

**Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <350m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap