TOP Grundriss | gepflegte 4-Zimmer-Wohnung + separater Küche | TOP Anbindung



Objektnummer: 539

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wienerbergstraße 36
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1960
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,00 m²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	244,47 €
USt.:	24,45 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Balek

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









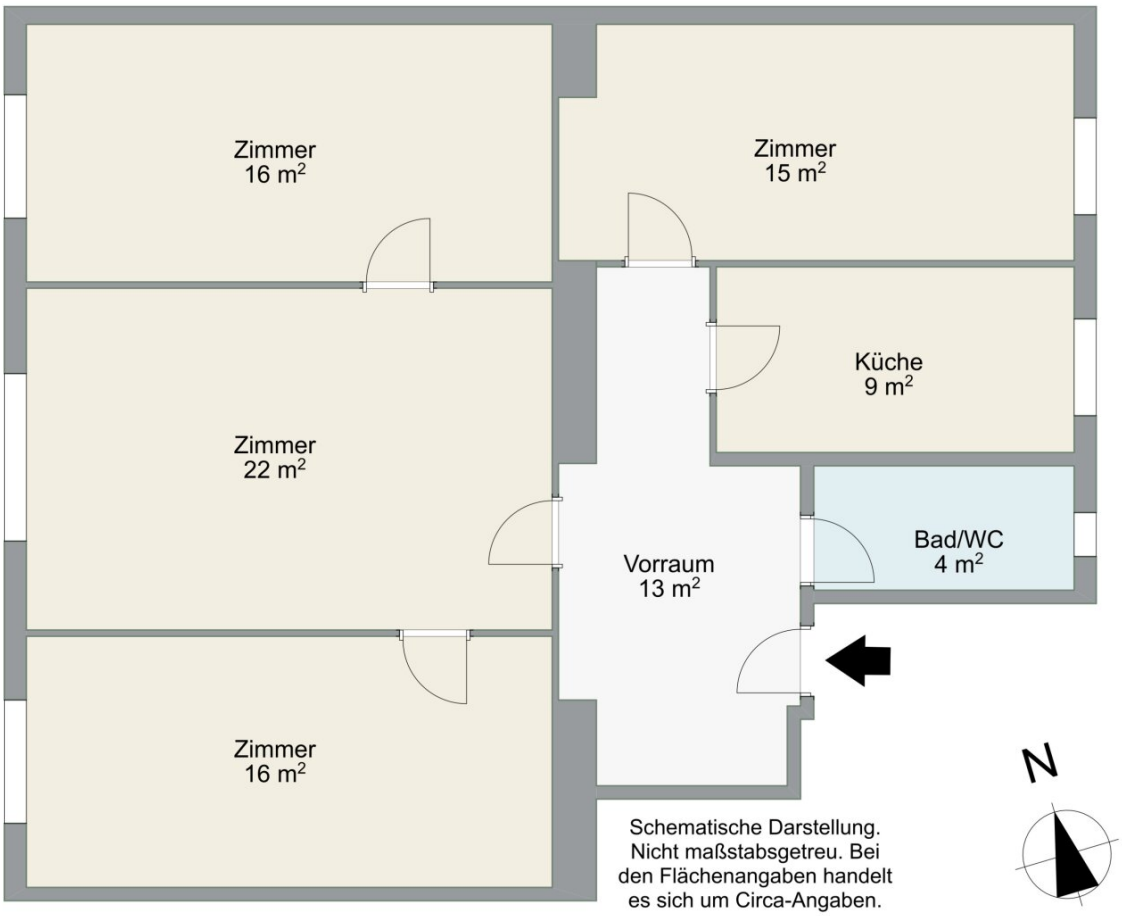







TEKIN FRISEUR




Zimmer
16 m²
Zimmer
15 m²
Küche
9 m²
Zimmer
22 m²
Vorraum
13 m²
Bad/WC
4 m²
Zimmer
16 m²
N
Schematische Darstellung.
Nicht maßstabsgetreu. Bei
den Flächenangaben handelt
es sich um Circa-Angaben.

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet folgendes Objekt zum KAUF an:

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und TOP Anbindung

HERZLICH WILLKOMMEN...

in dieser hellen 4-Zimmer-Wohnung im 12. Wiener Gemeindebezirk mit einer Top Anbindung durch S-Bahn, U-Bahn UND Badner Bahn, sowie diversen Bussen und Straßenbahnen.

FACTBOX

- ca. 97 m² im Wohnungsinneren
- Vorraum
- großes, gut geschnittenes Wohnzimmer
- separate Küche
- 3 zusätzliche Zimmer in ähnlicher Größe zur variablen Nutzung
- Badezimmer mit Fenster, Badewanne und WC
- Gasetagenheizung

DIE WOHNUNG

Diese **helle Wohnung** befindet sich im **3. Stock** eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1960 und ist bequem mit dem **Lift** erreichbar.

Der großzügige **Vorraum** bietet ausreichend Platz für eine **Garderobe** und ein angenehmes Ankommen. Er ist optimal geschnitten und erschließt sämtliche Räume, wodurch die Wohnung **zentral begehbar** ist. Direkt neben der Eingangstüre liegt das **Badezimmer**, ausgestattet mit **Waschtisch, Badewanne, Handtuchheizkörper, WC** sowie einem praktischen **Fenster**. Daneben gelangt man in die separate, hofseitig ausgerichtete **Küche**.

Vom **Vorraum** aus betritt man das **Wohnzimmer** mit ca. **22 m²**, das durch seine Helligkeit und Größe überzeugt. **Drei weitere Zimmer** mit durchdachtem Grundriss und nahezu identischer Größe (ca. **15, 16 und 16 m²**) ergänzen das großzügige Raumangebot und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als **Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer**.

Aufgrund der Raumaufteilung eignet sich die Wohnung auch hervorragend als **Vorsorgeobjekt** mit idealer **WG-Nutzung**.

Beheizt wird das Objekt mittels **Gasetagenheizung**.

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

ZUR INFRASTRUKTUR

So nah an der Wiener City: **Nur ca. 2 Gehminuten entfernt** befindet sich die S+U Wien Meidling. Diese bietet nicht nur eine zentrale U-Bahn-Verbindung, sondern ist auch ein Umschlagplatz für div. Schnellbahnen, die Badner Bahn, Straßenbahnen und Autobusse in alle Himmelsrichtungen.

Auch für Erholung ist gesorgt: In nur ca. 15 Gehminuten erreichen Sie die herrliche Parklandschaft von **Schönbrunn** (Eingang Tivolibrücke).

Besonders toll ist die neu gestalteten **Meidlinger Hauptstraße** (übrigens die fünftgrößte Einkaufsstraße Wiens) mit dem traditionellen **Meidlinger Markt**. Dieser ist bekannt für die ausgezeichnete Qualität von Obst und Gemüse sowie Fleischwaren. Zusätzlich gibt es auch einen Bauernmarkt mit ländlichen Waren.

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

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!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <175m
Apotheke <300m
Klinik <175m
Krankenhaus <1.075m

Kinder & Schulen
Schule <275m
Kindergarten <150m
Universität <1.300m
Höhere Schule <625m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <125m
Einkaufszentrum <375m

Sonstige
Geldautomat <325m
Bank <325m
Post <325m
Polizei <425m

Verkehr
Bus <100m
U-Bahn <100m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <200m
Autobahnanschluss <1.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap