Bezugsfertige 2-Zimmer Altbau-Wohnung | sehr guter Grundriss | TOP Lage



Wohnzimmer inkl. offener Küche

Objektnummer: 550

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:	55,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 162,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	339.000,00 €
Betriebskosten:	132,68 €
USt.:	13,27 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Balek

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











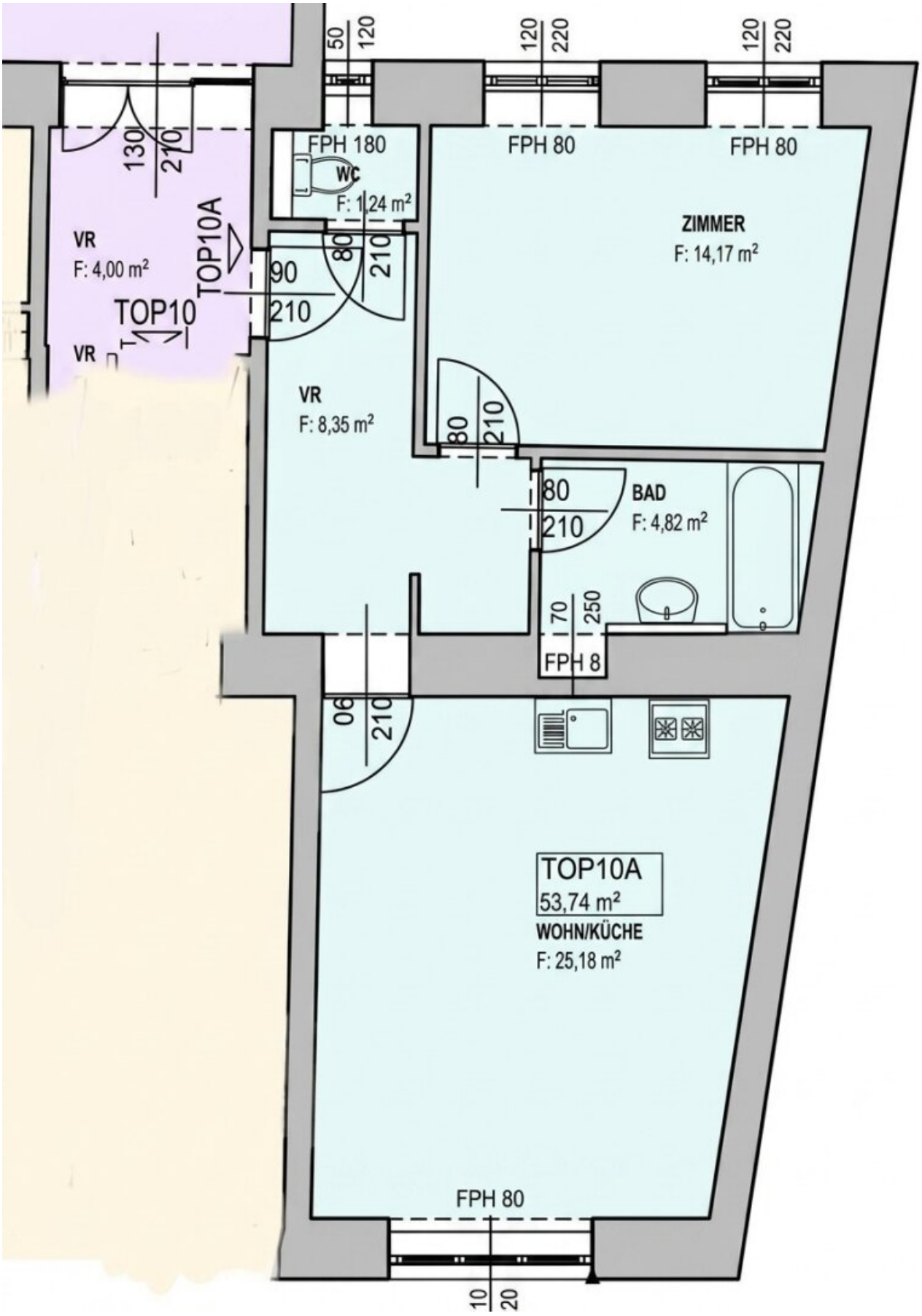









GROSSRAUM
DIE NR.1 IN ÖS
DANKÖCHEN
6.Lutherplatz
ERICH BRUNNER


50
120
120
220
120
220
130
210
FPH 180
WC
F: 1,24 m²
FPH 80
FPH 80
ZIMMER
F: 14,17 m²
VR
F: 4,00 m²
TOP10A
90
210
80
210
TOP10
VR
VR
F: 8,35 m²
80
210
80
210
BAD
F: 4,82 m²
70
250
FPH 8
90
210
TOP10A
53,74 m²
WOHN/KÜCHE
F: 25,18 m²
FPH 80
10
20

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Wunderschöne 2-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair, hochwertig saniert und sehr guter Ausrichtung

ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock (bald mit Lift)** in einem gepflegten Altbauwohnhaus im schönen, belebten & beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk.

FACTBOX

- Vorraum
- großer Wohnbereich mit offener Küche
- separates Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Fenster

Über einen gemeinsamen Eingangsbereich mit der Nachbarwohnung gelangen Sie in **Top 10a.**

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

Geradeaus gelangen Sie zum hofseitig gelegenen 14m² großen **Schlafzimmer**.

Gleich neben dem Schlafzimmer befindet sich das besonders geräumige **Badezimmer** mit **Badewanne**, **Waschtisch** und **Waschmaschinenanschluss**.

Ebenfalls über den Vorraum erreichbar ist das große und besonders helle 25m² großen **Wohnzimmer** inkl. einer modern ausgestatteten **Wohnküche**.

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**.

-> 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