

**Helle, gepflegte 2-Zimmer-Wohnung Eckwohnung mit
separater Küche | TOP Anbindung**



Objektnummer: 544

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:	70,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 107,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,06
Kaufpreis:	290.000,00 €
Betriebskosten:	175,83 €
USt.:	17,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



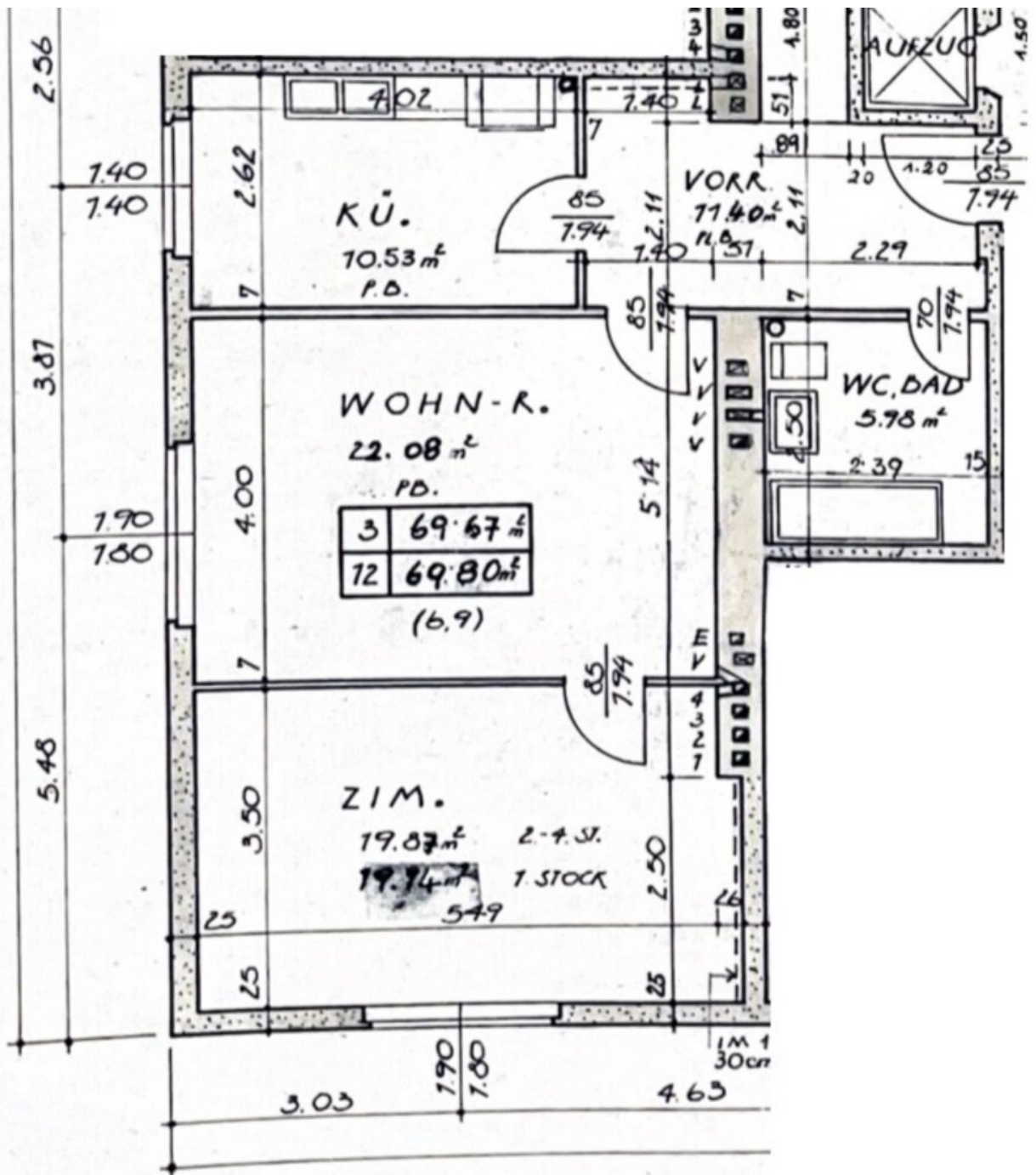
Martin Balek

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









Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet folgendes Objekt zum KAUF an:

Helle 2-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und TOP Anbindung

HERZLICH WILLKOMMEN...

in dieser hellen 2-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. 70 m² im Wohnungsinnen
- Vorraum
- großes, gut geschnittenes Wohnzimmer
- separate Küche
- großzügiges Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Infrarotpaneele

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 bietet eine kleine Nische als Abstellraum. Direkt neben der Eingangstüre liegt das **Badezimmer**, ausgestattet mit **Waschtisch, Walk-In-Dusche, Handtuchheizkörper und WC**.

Geradeaus weiter geht es in die vollausgestattete **Küche**.

Vom **Vorraum** aus betritt man das **Wohnzimmer** mit ca. **22 m²**, das durch seine Helligkeit und Größe überzeugt. Sollten Sie 2 Schlafzimmer benötigen, könnte im Wohnzimmer auch mit einfachen Umbauten die Küche untergebracht werden.

Vom Wohnzimmer gelangt man in das ca. **20 m²** große **Schlafzimmer** mit ausreichend Platz für eine begehbare Garderobe.

Aufgrund der Raumaufteilung eignet sich die Wohnung auch hervorragend als **Vorsorgeobjekt** und mit kleineren Umbauten auch ideal als **WG**.

Beheizt wird das Objekt mittels **Infrarotpaneelen**.

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