gepflegte 3 Zimmer-Wohnung | barrierefrei | perfekte Infrastruktur



Objektnummer: 561

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fockygasse 36
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	63,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 84,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	120,85 €
USt.:	12,09 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Balek

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13







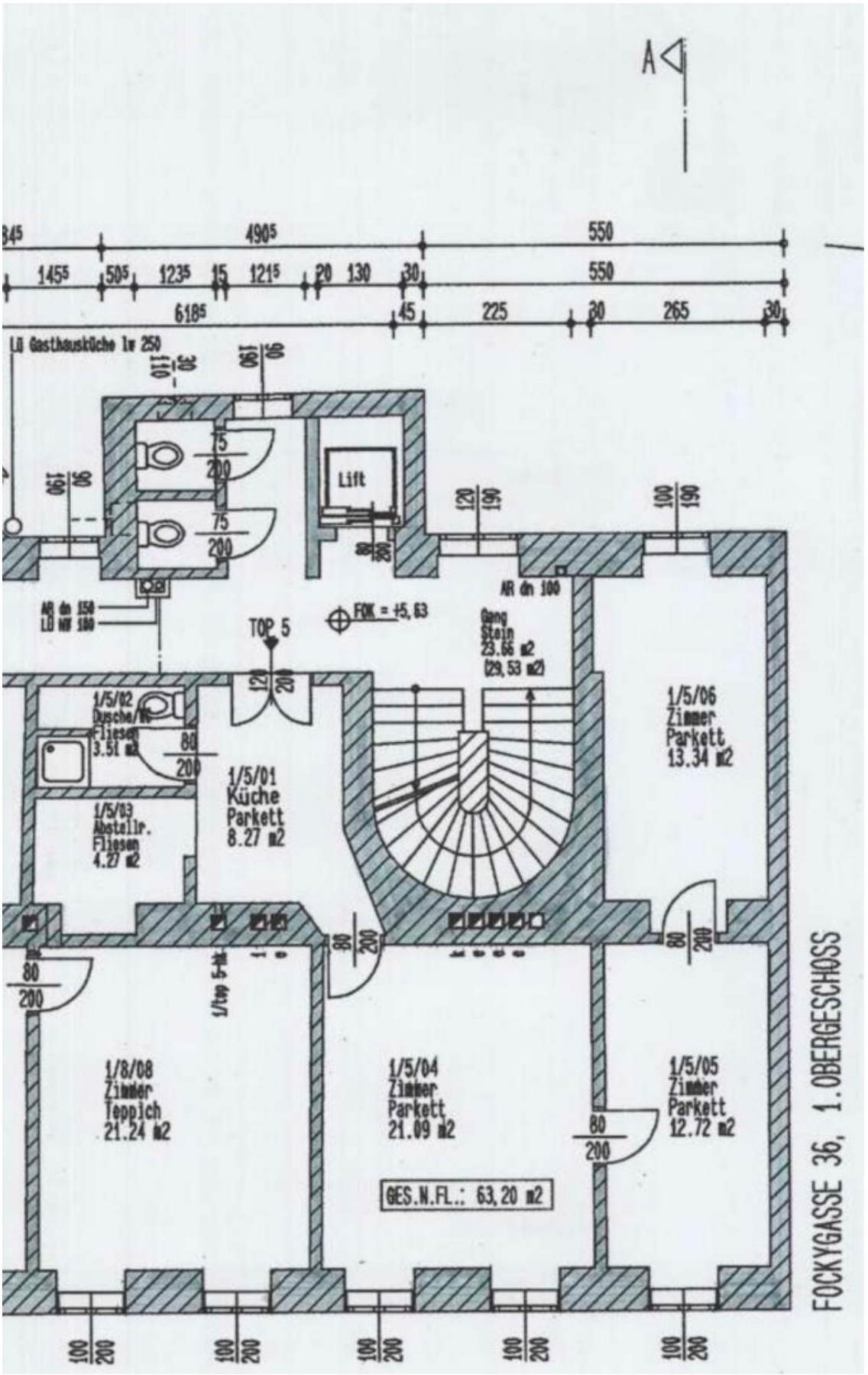





1.Stock






A
345
4905
550
1455
505
1235
15
1215
20
130
30
550
6185
45
225
30
265
30
Lü Gasthausküche lw 250
Lift
AR dn 150
LÜ HRF 100
AR dn 100
FOK = +5,63
TOP 5
Gang
Stein
23.56 m2
(29,53 m2)
1/5/02
Dusche/WC
Fliesen
3.51 m2
1/5/01
Küche
Parkett
8.27 m2
1/5/03
Abstellr.
Fliesen
4.27 m2
1/5/06
Zimmer
Parkett
13.34 m2
1/8/08
Zimmer
Teppich
21.24 m2
1/5/04
Zimmer
Parkett
21.09 m2
1/5/05
Zimmer
Parkett
12.72 m2
GES.N.FL.: 63,20 m2
FOCKYGASSE 36, 1.OBERGESCHOSS

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

63 m² große Wohnung mit gutem Grundriss, barrierefrei und perfekter Infrastruktur

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser Altbau-Wohnung im zentral gelegenen und sehr beliebten 12. Wiener Gemeindebezirk.

DIE ECKDATEN

- 3-Zimmer-Altbau-Wohnung im 1. Stock mit Lift (barrierefrei)
- ca. 63 m² Wohnfläche
- Kellerabteile mit 2 m²
- geräumiges Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit WC
- Küche
- Kellerabteil

DIE WOHNUNG

Diese **helle Altbau-Wohnung** bietet einen guten Grundriss, tolle **3,1 m hohe Räume** und eine sehr gute **Infrastruktur** und **Lage**.

Der **Vorraum** dieser Wohnung erschließt ein **Badezimmer mit WC**, die **Küche** und ein großzügiges **Wohnzimmer**. Von hier aus gelangen Sie in die beiden Schlafzimmer, wobei eines süd/westseitig in den ruhigen Innenhof orientiert ist.

Beheizt wird das Objekt aktuell mittels **klassischer Gastherme**.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 133,--, die Reparaturrücklage EUR 67,--; in Summe somit EUR 200,--.

DAS WOHNHAUS & DIE LAGE

Die Wohnung befindet sich im **1.Lift-Stock** in einem Wohnhaus aus der **Jahrhundertwende**. Das Haus ist in einem guten Zustand.

Nur 1 km entfernt befindet sich die **U4/U6 Station Längenfeldgasse**. Diese erreichen Sie fußläufig in nur ca. 11 Minuten. Der ausgebaute **Bahnhof Wien Meidling** (div. Regionalzüge, Züge Richtung Flughafen und Bratislava, etc.) liegt nur 5 Minuten mit der **Straßenbahnlinie** 62, die direkt vor der Haustüre hält, entfernt. Auch die **Buslinien** 59A und 63A halten in unmittelbarer Umgebung.

Auch die **Badner Bahn** hält vor der Türe und bringt Sie entweder in Richtung Karlsplatz oder zur **SCS** und weiter nach Baden!

Auch für Erholung ist gesorgt: In unweiter Entfernung befinden sich der **Haydnpark** oder der **Steinbauerpark**, mit großem Kinderspielplatz und einer schönen Parklandschaft, die zu Entspannung im Grünen einlädt. Auch das beliebte **Theresienbad** erreichen Sie zu Fuß in unter einer Viertelstunde.

Die Gegend ist äußerst belebt mit **optimaler Infrastruktur**, bietet vielfältige Restaurants, Cafés und Nahversorger (beispielsweise ein EUROSPAR im nächsten Häuserblock oder ein Hofer nur 500 m entfernt). Auch alle weiteren **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind gut bzw. fußläufig äußerst schnell zu erreichen.

Besonders toll ist die Nähe zur 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.

KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH BEI UNS ...

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter martin.balek@impuls-immobilien.at 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 <125m
Apotheke <300m
Klinik <300m
Krankenhaus <875m

Kinder & Schulen
Schule <175m
Kindergarten <250m
Universität <725m
Höhere Schule <200m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum <825m

Sonstige
Geldautomat <475m
Bank <800m
Post <75m
Polizei <550m

Verkehr
Bus <75m

U-Bahn <750m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <450m
Autobahnanschluss <2.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap