

**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 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 84,80 kWh / m ² * 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







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 ausgebaut **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 <750m
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