3-Zimmer-Wohnung | separate Küche | guter Grundriss | renovierungsbedürftig | Baujahr 1967



Objektnummer: 559

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Vorgartenstraße 62
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien,Brigittenau
Baujahr:	1967
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,00 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,81
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	145,57 €
USt.:	14,56 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13









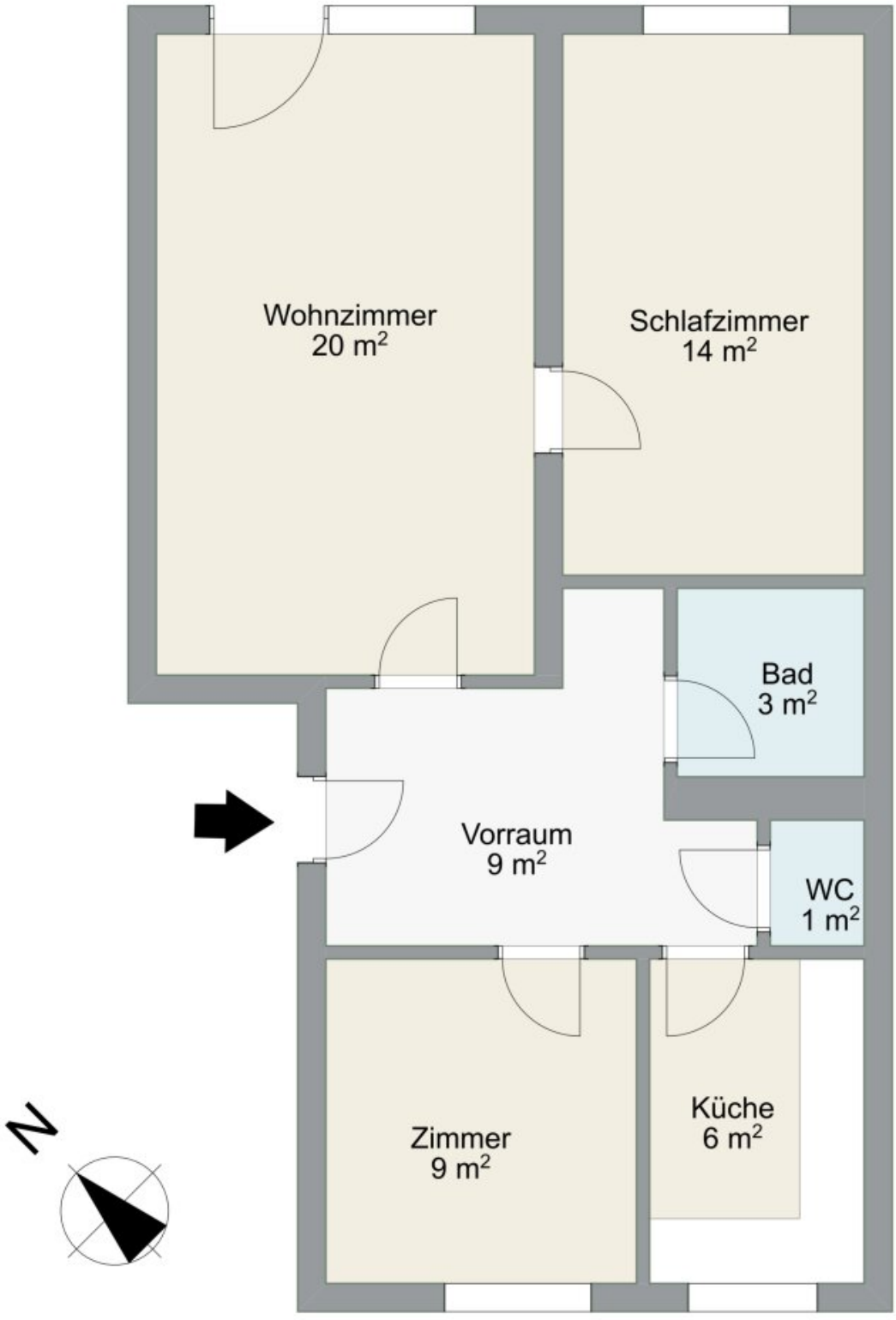












Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung zum KAUF an:

3-Zimmer Wohnung in 1967 erbautem Wohnhaus mit herrlichem Fernblick mit guter öffentlicher Anbindung

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- Vorraum/Gang
- separates WC
- Badezimmer mit Badewanne
- großes, uneinsehbares Wohnzimmer
- gut geschnittenes Schlafzimmer
- Kinderzimmer/Arbeitszimmer
- separate Küche
- Kellerabteil

Die Wohnung befindet sich im **5. Liftstock** eines gepflegten, 1967 errichteten Wohnhauses im 20. Wiener Gemeindebezirk. Auf rund **62 m² Wohnfläche** erwartet Sie eine gut durchdachte Raumaufteilung mit drei Zimmern, separater Küche und einem schönen Fernblick.

Der **Vorraum** bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und erschließt die Räumlichkeiten

zentral.

Geradeaus befinden sich das **separate WC** sowie das **Badezimmer** mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss.

Auf der linken Seite liegt der großzügige **Wohnbereich**. Hier lassen sich eine gemütliche Sofalandschaft und ein Essplatz gut unterbringen. Das Schlafzimmer bietet Platz für ein großes Bett sowie ausreichend Schrankfläche.

Auf der rechten Seite, in Richtung Innenhof, befinden sich ein weiteres **Zimmer**, das sich ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer eignet, sowie die **separate Küche** mit ausreichend Arbeitsfläche.

Die Wohnung befindet sich in **renovierungsbedürftigem Zustand** und bietet damit die Möglichkeit, die Räumlichkeiten nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Das Objekt wird mittels **zentraler Ölheizung** beheizt. Ein Fernwärmeanschluss wird bereits diskutiert und wäre aus aktueller Sicht durch die Reparaturrücklage gedeckt.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer und Reparaturrücklage belaufen sich auf rd. EUR 323,--.

Die monatlichen Kosten für die Heizung sind aktuell günstige EUR 85,--.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Wohnhaus aus dem Jahr 1967 in der **Vorgartenstraße im 20. Wiener Gemeindebezirk**. Die Lage nahe der **Brigittenauer Brücke** verbindet urbanes Wohnen mit der Nähe zur Donau und den weitläufigen Erholungsflächen der **Donauinsel**.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist ausgezeichnet: Die Buslinien **11A, 5A und 37A** sind in der näheren Umgebung erreichbar. Der **5A und der 11A** bringen Sie zum Bahnhof Handelskai mit Anschluss an die **U6 sowie S-Bahn- und Regionalzugverbindungen**. Sowohl die **U6-Station Dresdner Straße** als auch der **Bahnhof Handelskai** sind außerdem in rund **10 Gehminuten** erreichbar. Die S-Bahn-Station **Traisengasse** bietet zusätzliche Regionalverbindungen innerhalb Wiens und ins Umland.

Mit dem **Auto** erreichen Sie über den Handelskai rasch das übergeordnete Straßennetz mit Anschluss an die A22 (Donauuferautobahn) und die A23 (**Südosttangente**). Damit sind sowohl die nördlichen Stadtgebiete als auch weitere Bezirke Wiens und das Umland gut erreichbar.

Auch für Freizeit und Erholung ist die Lage äußerst attraktiv: Die nahe gelegene **Donauinsel** lädt zu Spaziergängen, Radtouren und sportlichen Aktivitäten ein und bietet vielfältige Möglichkeiten, Zeit im Grünen und am Wasser zu verbringen.

Die **Nahversorgung** ist ebenfalls gut gewährleistet. **Supermärkte** und weitere **Geschäfte des täglichen Bedarfs** befinden sich in der näheren Umgebung. Die **Millennium City** ergänzt das Angebot mit zahlreichen Einkaufs-, Gastronomie- und Unterhaltungsmöglichkeiten.

KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...

Wir stehen jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <200m
Apotheke <325m
Klinik <300m
Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <125m
Universität <825m
Höhere Schule <1.575m

Nahversorgung
Supermarkt <75m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <550m

Sonstige
Geldautomat <275m

Bank <550m
Post <550m
Polizei <225m

Verkehr
Bus <125m
U-Bahn <475m
Straßenbahn <400m
Bahnhof <350m
Autobahnanschluss <1.200m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap