Sanierungsbedürftige 3-Zimmer Wohnung mit gutem Grundriss



Objektnummer: 575

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hernstorferstraße 14
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 93,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,89
Kaufpreis:	279.000,00 €
Betriebskosten:	150,01 €
USt.:	15,71 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Martin Balek

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































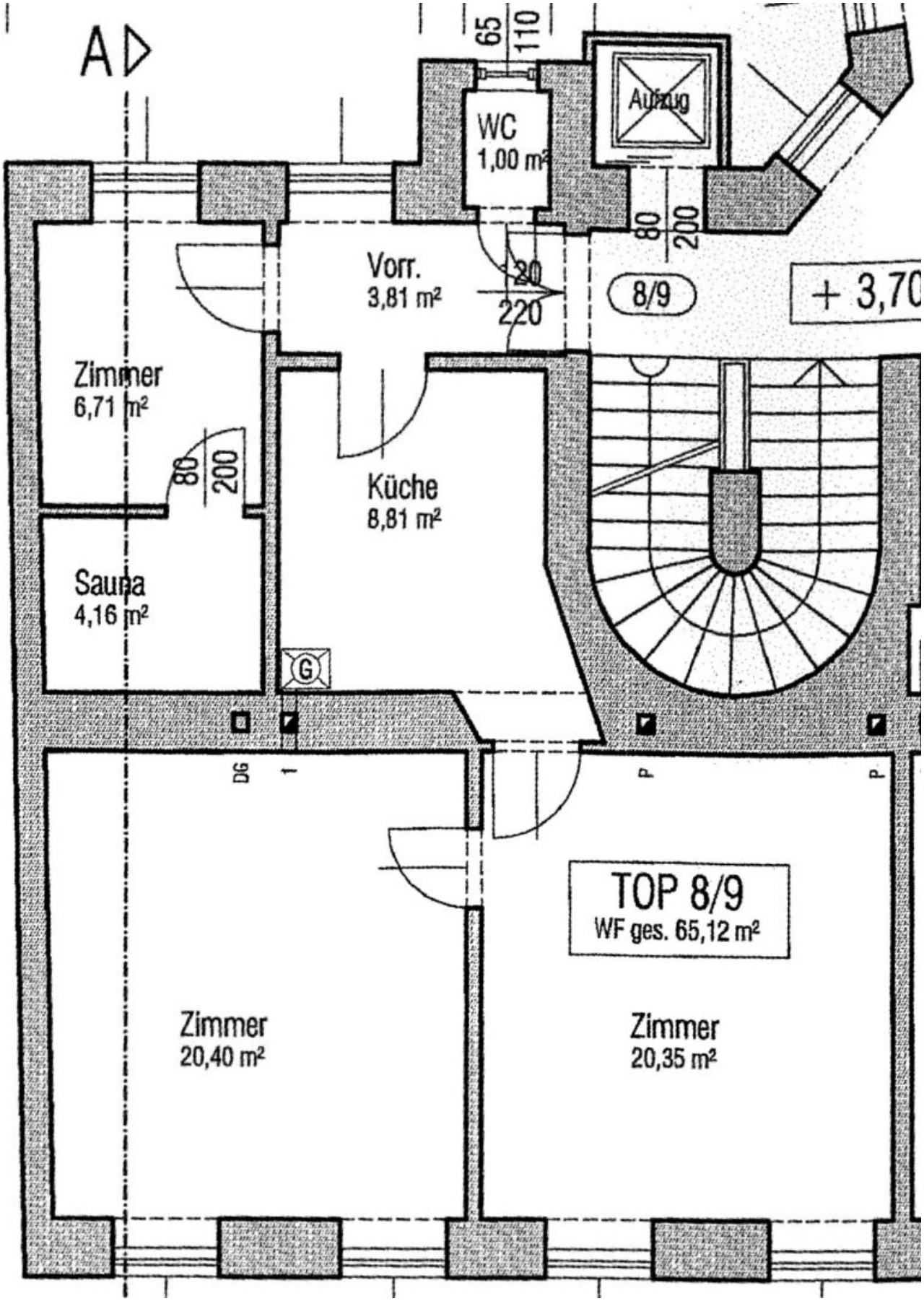
A
65
110
WC
1,00 m²
Aufzug
80
200
Vorr.
3,81 m²
20
220
8/9
+ 3,70
Zimmer
6,71 m²
80
200
Küche
8,81 m²
Sauna
4,16 m²
G
DG
1
P
P
TOP 8/9
WF ges. 65,12 m²
Zimmer
20,40 m²
Zimmer
20,35 m²

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und gutem Grundriss.

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX & RAUMAUFTEILUNG

- Vorzimmer
- separate Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- separates WC mit Fenster
- Bad mit Dusche und Bidet
- Arbeits-/Kinderzimmer hofseitig
- Kunststoff-Doppelisolierglas-fenster

Diese **3-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem **klassischen Altbau** im 1. Stock mit Lift. **Im Jahr 2008** wurde das Haus im Zuge des Dachgeschoßausbaus **generalsaniert** und der Personenlift errichtet. Ebenfalls wurde **im Jahr 2022 die Fassade thermisch saniert.**

Beim Betreten der Wohnung gelangt man in einen **freundlichen Vorraum mit Fenster,** der für

angenehmen natürlichen Lichteinfall sorgt. Rechter Hand befindet sich das WC, geradeaus ein **separates Arbeits- oder Kinderzimmer** mit ca. 7m² und linker Hand die **großzügig gestaltete Küche** mit ca. 9m².

Von der Küche aus gelangt man in das ca. 20m² **große Wohnzimmer**. Von dort führt der Weg direkt in das angrenzende, ebenfalls ca. 20m² große Schlafzimmer. Dieses verfügt über einen **direkten Zugang zum Badezimmer** und bietet zusätzlichen Komfort und Privatsphäre.

Die Wohnung ist sanierungsbedürftig, bietet jedoch aufgrund ihrer großzügigen Räume mit bis zu **3m Deckenhöhe** und der durchdachten Raumaufteilung enormes Potenzial. Sie eröffnet die Möglichkeit, individuelle Wohnideen umzusetzen und ein ganz persönliches Zuhause nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

Insbesondere für Käufer, die eine Immobilie mit Entwicklungsmöglichkeiten suchen, bietet sich hier eine interessante Gelegenheit.

Beheizt wird das Objekt klassisch mittels **Gasetagenheizung**.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Die Immobilie befindet sich in attraktiver Wohnlage im **14. Wiener Gemeindebezirk Penzing.** Die Hernstorferstraße überzeugt durch eine angenehme Wohnatmosphäre, eine ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Gastronomiebetriebe befinden sich in unmittelbarer Umgebung. **Die Hütteldorfer Straße und Linzer Straße** bieten ein breites Angebot an Geschäften und Dienstleistungen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist sehr gut: Die **U4-Station Unter St. Veit** ist in etwa 10 Gehminuten erreichbar. Ergänzt wird das Angebot durch die **Straßenbahnlinien 49 und 52** sowie die **Autobuslinie 47A**. Auch mit dem Auto ist die Lage ideal: Die **A1 Westautobahn** ist in ca. 10 Minuten, die **A2 Südautobahn** in ca. 20 Minuten erreichbar.

Das Hanusch-Krankenhaus sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in der näheren Umgebung. Zahlreiche Grünflächen und Parkanlagen laden zur Erholung ein.

Ein besonderes Highlight ist ein nahegelegenes Wandgemälde, das vom weltberühmten Werk **„Der Kuss“** des Künstlers Gustav Klimt inspiriert wurde.

KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...

Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform, wir beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!

Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne 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 <125m
Apotheke <150m
Klinik <925m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <375m
Kindergarten <400m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.600m

Nahversorgung
Supermarkt <125m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.375m

Sonstige
Geldautomat <125m
Bank <375m
Post <375m
Polizei <1.100m

Verkehr
Bus <125m

U-Bahn <575m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <575m
Autobahnanschluss <4.850m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap