



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 181279

erstellt am : 29.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 90000€

Straße: Wolfganggasse

1120 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Martin Balek

Tel:

[martin.balek@impuls-immobilien.at](mailto:martin.balek@impuls-immobilien.at)

Wohnfläche: 28m<sup>2</sup>

### Sanierungsbedürftige Garconniere | ruhige Wohngegend | 4. Stock mit Lift



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Günstige, helle Garconniere in ruhiger Wohngegend im sanierungsbedürftigen Zustand

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

Vorraum  
großes, helles Zimmer  
aktuell KEIN WC in der Wohnung  
bewilligter Einreichplan mit WC und Bad in der Wohnung  
Doppelisoliertglasfenster aus Kunststoff  
Lift  
Keller

Zum Verkauf gelangt eine 1-Zimmer-Wohnung im 4.Stock mit Lift und ca. 28 m² Wohnfläche. Die Wohnung ist nordwestseitig in Richtung der ruhigen Koflergasse ausgerichtet.

Wie auf den Bildern erkennbar, ist die Wohnung sanierungsbedürftig und es wurde 1996 im Zuge von Umbaumaßnahmen im Haus bereits ein WC und ein Bad in der Wohnung geplant.

## ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Jahrhundertwendehaus liegt zentral in einer attraktiven und sehr nachgefragten Wohnlage Wolfganggasse - Ecke Koflergasse im 12. Wiener Gemeindebezirk.

Öffentlich sind Sie hier bestens angebunden: Die Straßenbahnlinien 62, 6, 18, Badner Bahn, S-Bahn und diverse Buslinien halten in unmittelbarer Umgebung. Der Bahnhof Meidling und die U-Bahn U4 Margaretengürtel sind 1km entfernt.

In einem engen Radius um das Objekt genießen Sie die Vorzüge einer optimalen Infrastruktur und bester Nahversorgung (EUROSPAR gegenüber).

Zudem gibt es in der Umgebung Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, die den Alltag bequem machen.

Und wenn Sie einmal nach Erholung im Grünen suchen: Nur wenige Gehminuten entfernt, befinden sich der Haydenpark, Steinbauerpark oder mit den Öffis in das Erholungsgebiet Wienerberg.

## KLINGT INTERESSANT?

## DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform und 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](mailto: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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit Arzt  
&lt;100m Apotheke &lt;200m Klinik &lt;650m Krankenhaus &lt;950m Kinder &  
Schulen Schule &lt;200m Kindergarten &lt;250m Universität &lt;725m Höhere Schule

&lt;325mNahversorgungSupermarkt &lt;50mBäckerei &lt;375mEinkaufszentrum  
&lt;900mSonstigeGeldautomat &lt;375mBank &lt;775mPost &lt;175mPolizei  
&lt;550mVerkehrBus &lt;100mU-Bahn &lt;750mStraßenbahn &lt;100mBahnhof  
&lt;775mAutobahnanschluss &lt;3.025mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle:  
OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 28m<sup>2</sup>

Zimmer: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Elektro,Wasser-Elektro,

hwbwert: 109m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.79m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 90000€

Nebenkosten: 63.29€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Balek

E-Mail: martin.balek@impuls-immobilien.at