

Inserat ID: 181280

erstellt am : 29.10.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 395000€

Straße: Gumpendorfer Straße

1060 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 64m²

2-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair | TOP Lage | sehr guter Grundriss



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Wunderschöne 2-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair, hohen Doppelflügel-Kassetten Türen und viel Licht mit gutem Grundriss

ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock (bald mit Lift) in einem gepflegten Altbauwohnhaus im schönen, belebten & beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk.

FACTBOX

Vorraum
großer Wohnbereich
separates Schlafzimmer
separate, großzügige Küche mit Fenster
Badezimmer mit Badewanne
separates WC

Der Vorraum selbst ist äußerst großzügig, bietet viel Platz zum Ankommen und erschließt alles bis auf ein Zimmer dieser Wohnung.

Rechter Hand beim Eingang befindet sich die ca. 13 m² große Küche mit Platz für einen kleinen Frühstückstisch und von dort ausgehend das Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch. Der Vorraum bietet weiters eine separate Toilette und geradeaus gelangt man in das großzügige Wohnzimmer. Vom Wohnzimmer aus geht es weiter in ein ca. 15 m² großes Schlafzimmer.

Diese Altbau-Wohnung ist ein echtes Juwel, die prachtvollen Kassetten-Doppelflügeltüren und die hohen Räume - eine lichtdurchflutete Wohnung voller Charme, die nur darauf wartet, von Ihnen eingerichtet zu werden.

Die Wohnung wird über eine klassische Gasetagenheizung beheizt.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Altbauhaus verfügt aktuell noch über keinen Lift, der aktuelle Eigentümer verpflichtet sich aber innerhalb von 2 Jahren einen Lift einzubauen, was das Objekt weiter aufwerten wird.

Sie wohnen hier im begehrten 6. Wiener Gemeindebezirk ?Mariahilf? ? eine Mischung aus zentraler Stadtlage, attraktiver Infrastruktur und urbanem Flair.

Öffentlich sind Sie hier BESTENS angebunden: In unter 5 Gehminuten erreichen die U6 Gumpendorferstraße oder die U4 Margaretengürtel. Auch der Umschlagplatz Wien Westbahnhof mit zahlreichen Regionalzügen, U-Bahn- und Straßenbahnen liegt in weniger als 10 Minuten Entfernung.

Die ebenfalls nur 10 Minuten entfernte Einkaufsachse Mariahilfer Straße bietet einige große Vielfalt an Shopping und Gastronomie.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Beispielsweise liegt eine LIDL Filiale nur wenige Gehminuten entfernt.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir 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 <150m	Apotheke <275m	Klinik <125m	Krankenhaus <250m	Kinder <75m
Schulen	Schule <75m	Kindergarten <75m	Universität <825m	Höhere Schule <1.200m	Nahversorgung
Supermarkt <125m	Bäckerei <300m	Einkaufszentrum <925m	Sonstige	Geldautomat <275m	Bank <500m
Post <325m	Polizei <400m	Verkehr	Bus <50m	U-Bahn <275m	Straßenbahn <325m
Bahnhof <275m	Autobahnanschluss <4.025m	Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap			

Eckdaten

Wohnfläche: 64m²

Zimmer: 2.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 180.9m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.56m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 395000€

Nebenkosten: 159.38€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at