



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 130614

erstellt am : 21.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 449000€

Straße: Adamsgasse

1030 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 101m<sup>2</sup>

**Kein 0815! Erfüllen Sie sich Ihren besonderen,  
großzügigen Wohntraum in BESTLAGE | Hofgebäude |  
Fußbodenheizung**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:  
Kein 0815: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Hofgebäude in BESTLAGE, mit gutem Grundriss  
und Raumaufteilung, ruhig durch hofseitige Ausrichtung  
**ÜBER DIE WOHNUNG**  
**FACTBOX & RAUMAUFTEILUNG**

großzügige 3,5 m Raumhöhe  
2 separate WCs

großer Wohnbereich mit offener Küche und Lichtkuppel  
Bad mit Badewanne, Dusche, Handtuchwärmer und Waschtisch  
2 große Zimmer die sich beide als Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank eignen  
Abstellraum

Diese großzügige 3-Zimmer-Wohnung ist etwas ganz besonderes. Sie befindet sich in BESTLAGE im 3. Wiener Gemeindebezirk mit optimaler Infrastruktur in einem separaten Hofgebäude im Innenhof eines gepflegten Jahrhundertwendewohnhauses.

Die Wohnung bietet auf ca. 101 m<sup>2</sup> viel Platz um sich seinen individuellen Wohnraum erfüllen zu können. Aktuell verfügt die Wohnung über zwei Eingänge mit zwei Vorräumen. Im östlichen Teil der Wohnung befinden sich zwei separate WCs sowie ein Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Handtuchwärmer und Waschtisch. Außerdem gibt es einen praktischen, großen Abstellraum mit ca. 6 m<sup>2</sup> der auch über einen Waschmaschinenanschluss verfügt.

Die Küche ist offen in Richtung Wohnbereich gestaltet und bietet viel Platz, auch für einen gemütlichen Essbereich. Küche und Wohnzimmer sind zusammen ca. 40 m<sup>2</sup> groß. Ein besonderes Highlight ist sicher die Lichtkuppel, die ein angenehmes Licht von oben in den Wohnraum bringt. Zwei gut geschnittene Zimmer komplettieren diese Wohnung (eines aktuell ca. 15 m<sup>2</sup>, eines ca. 22 m<sup>2</sup> groß). Diese könnten variabel als Schlafzimmer/Kinderzimmer/Büro etc. genutzt werden & würden auch Platz für eine begehbare Garderobe bieten.

Falls Sie Ihren Wohnraum gerne individuell erfüllen möchten, könnte das zweite Schlafzimmer, durch entfernen des 2. Eingangs, auch noch vergrößert und optimiert werden (siehe IMPULS Planvorschlag).

Beheizt wird das Objekt mittels Gasetagenheizung und Fußbodenheizung, die Räume sind ansehnliche 3,5 Meter hoch.

#### ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die fünfstöckige, schöne Jahrhundertwendeliegenschaft befindet sich nur wenige Gehminuten vom herrlichen Wiener Donaukanal entfernt. Wenn Sie den Donaukanal überqueren sind Sie in wenigen Minuten in der weitläufigen Prater-Parklandschaft und genießen Erholung im Grünen, direkt in der City. Auch der 1. Bezirk liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Öffentlich sind Sie hier bestens angebunden: Die Straßenbahnlinie 1 hält unweit der Wohnung, Wien Landstraße mit U3 und U4-Anschluss erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten.

Sowohl der schöne 3, als auch der naheliegende 1. Bezirk bieten unzählige Freizeitmöglichkeiten, vielfältige Lokale, Restaurants und Cafés in der unmittelbaren Umgebung. Beispielsweise spazieren sie nur 1,5 Kilometern gemütlich zum Motto am Fluß und genießen hier ein Glas Wein oder eine herrliche Basilikum-Limettenlimonade :)

Auch alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Spar, Interspar, Hofer, Trafik, Ärzte...) finden sich in unmittelbarer Umgebung!

#### INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung! Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Wohnfläche: 101m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 171m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.02m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 449000€

Nebenkosten: 202.12€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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