



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 117127

erstellt am : 17.12.2024

Objekttyp: 31

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 90000€

Straße: Geiselbergstraße

1110 Wien

Wien Österreich

Wohnfläche: 39m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

### Büro bei der S-Bahnstation Geiselbergstraße | Hochparterre | gute Infrastruktur | 700 m zur U3



IMPULS Immobilien bietet verschiedene Wohnungen und dieses Büro in der Geiselbergstraße 39 ab sofort zum KAUF an:

Büro mit separatem WC, südlich ausgerichtet, gute Infrastruktur, U-Bahn Nähe

ÜBER DAS BÜRO:

## FACTBOX:

großes, helles Zimmer  
Vorraum  
kleiner Raum für eine Küche oder Bad  
separates WC mit Handwaschbecken

Das Büro befindet sich im Hochparterre und ist in einem renovierungsbedürftigem Zustand. Durch die Lage direkt bei der Busstation des 69A, der Straßenbahnstation 11 und D sowie der S-Bahnstation Geiselbergstraße eignet sich das Büro optimal für eine Vermietung oder Eigennutzung!

-&gt; In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zum Verkauf. Bei Interesse, senden wir Ihnen gerne eine Übersicht der vorhandenen Einheiten zu bzw. können auch Wohnungspakete erworben werden! Melden Sie sich diesbezüglich gerne bei uns!

## ÜBER DIE LAGE & DIE INFRASTRUKTUR

Das Haus liegt zentral in einer attraktiv ausgebauten und nachgefragten Wohnlage im 11. Wiener Gemeindebezirk mit guter Infrastruktur.

Öffentlich sind Sie hier OPTIMAL angebunden: Die U3 Station Enkplatz liegt nur 700 m oder 7 Gehminuten entfernt. Auch die Straßenbahnlinien 11 und D, sowie die Buslinie 11 halten direkt vor der Haustüre. In nur einer Gehminute erreichen Sie auch den Bahnhof Geiselbergstraße mit direktem S-Bahn Anschluss.

In einem engen Radius um das Objekt genießen Sie die Vorzüge einer optimalen Infrastruktur und diverser Nahversorger: Ein BILLA sowie eine SPAR-Filiale befinden sich nur 3 Gehminuten entfernt. Weiters gibt es zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés auf der unweit liegenden Simmeringer Hauptstraße.

Und wenn es Sie einmal nach Erholung im Grünen dürstet: Nur 300 m entfernt, befindet sich der große, schöne Herderpark mit kleinen und sehr sauberem Familienschwimmbad, Kinderspielplatz und großen Wiesenflächen zum Entspannen.

Auch alle anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar.

## KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir freuen uns darauf & stehen 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!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	&lt;	300m
Apotheke	&lt;	275m	Klinik
Krankenhaus	&lt;	300m	Kinder
Schulen	Schule	&lt;	75m
Kindergarten	&lt;	375m	Universität
Höhere	Schule	&lt;	1.550m
Nahversorgung	Supermarkt	&lt;	200m
Bäckerei	&lt;	50m	Einkaufszentrum
Sonstige	Geldautomat	&lt;	525m
Bank	&lt;	525m	Post
Polizei	&lt;	550m	Verkehr
Bus	&lt;	25m	U-Bahn
Straßenbahn	&lt;	625m	Bahnhof
Autobahnanschluss	&lt;	100m	Angaben

Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 39m<sup>2</sup>

Bäder: 1

Nutzungsart: Gewerbeimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Elektro, Gas,

hwbwert: 168.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 3.78m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 90000€

Nebenkosten: 166.72€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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