



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 197356

erstellt am : 10.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 385000€

Straße: Wienerbergstraße

1120 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 97m<sup>2</sup>

### **4-Zimmer-Wohnung mit separater Küche | TOP Anbindung | guter WG-Grundriss | zentral begehbar**



IMPULS Immobilien bietet folgendes Objekt zum KAUF an:

Helle 4-Zimmer-Wohnung mit separater Küche und TOP Anbindung, WG-tauglich

HERZLICH WILLKOMMEN...

in dieser hellen 4-Zimmer-Wohnung im 12. Wiener Gemeindebezirk mit einer Top Anbindung durch

S-Bahn, U-Bahn UND Badner Bahn, sowie diversen Bussen und Straßenbahnen.

## FACTBOX

ca. 97 m<sup>2</sup> im Wohnungsinneren

Vorraum

großes, gut geschnittenes Wohnzimmer

separate Küche

3 zusätzliche Zimmer in ähnlicher Größe zur variablen Nutzung

Badezimmer mit Fenster, Badewanne und WC

Gasetagenheizung

## DIE WOHNUNG

Diese helle Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Neubaus aus dem Jahr 1960 und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Der großzügige Vorraum bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und ein angenehmes Ankommen. Er ist optimal geschnitten und erschließt sämtliche Räume, wodurch die Wohnung zentral begehbar ist. Direkt neben der Eingangstüre liegt das Badezimmer, ausgestattet mit Waschtisch, Badewanne, Handtuchheizkörper, WC sowie einem praktischen Fenster. Daneben gelangt man in die separate, hofseitig ausgerichtete Küche.

Vom Vorraum aus betritt man das Wohnzimmer mit ca. 22 m<sup>2</sup>, das durch seine Helligkeit und Größe überzeugt. Drei weitere Zimmer mit durchdachtem Grundriss und nahezu identischer Größe (ca. 15, 16 und 16 m<sup>2</sup>) ergänzen das großzügige Raumangebot und bieten flexible Nutzungsmöglichkeiten als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer.

Aufgrund der Raumaufteilung eignet sich die Wohnung auch hervorragend als Vorsorgeobjekt mit idealer WG-Nutzung.

Beheizt wird das Objekt mittels Gasetagenheizung.

## ZUR INFRASTRUKTUR

So nah an der Wiener City: Nur ca. 2 Gehminuten entfernt befindet sich die S+U Wien Meidling. Diese bietet nicht nur eine zentrale U-Bahn-Verbindung, sondern ist auch ein Umschlagplatz für div. Schnellbahnen, die Badner Bahn, Straßenbahnen und Autobusse in alle Himmelsrichtungen.

Auch für Erholung ist gesorgt: In nur ca. 15 Gehminuten erreichen Sie die herrliche Parklandschaft von Schönbrunn (Eingang Tivolibrücke).

Besonders toll ist die neu gestalteten Meidlinger Hauptstraße (übrigens die fünftgrößte Einkaufsstraße Wiens) mit dem traditionellen Meidlinger Markt. Dieser ist bekannt für die ausgezeichnete Qualität von Obst und Gemüse sowie Fleischwaren. Zusätzlich gibt es auch

einen Bauernmarkt mit ländlichen Waren.

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

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;175m  
Apotheke &lt;300m  
Klinik &lt;175m  
Krankenhaus &lt;1.075m  
Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;275m  
Kindergarten &lt;150m  
Universität &lt;1.300m  
Höhere  
Schule &lt;625m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;250m  
Bäckerei  
&lt;125m  
Einkaufszentrum &lt;375m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;325m  
Bank  
&lt;325m  
Post &lt;325m  
Polizei &lt;425m  
Verkehr  
Bus &lt;100m  
U-Bahn  
&lt;100m  
Straßenbahn &lt;150m  
Bahnhof &lt;200m  
Autobahnanschluss  
&lt;1.725m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 97m<sup>2</sup>

Zimmer: 4.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerng: Gas,

hwbwert: 107.1m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 2.06m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 385000€

Nebenkosten: 224.9€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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