



Oesterreich.Immobilien

Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 230048

erstellt am : 11.06.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 690000€

Straße: Gumpendorfer Straße

1060 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Martin Balek

Tel:

martin.balek@impuls-immobilien.at

Wohnfläche: 105m²

**4-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair |
großzügig | sehr guter Grundriss |
sanierungsbedürftig**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:
Wunderschöne 4-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair, hohen Doppelflügel-Kassetten Türen und viel Licht, großzügig geschnitten mit gutem Grundriss, sanierungsbedürftig
ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (bald mit Lift) in einem gepflegten Altbauwohnhaus im schönen, belebten & beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk.

Das Objekt selbst ist rd. 105 m² groß und hat beeindruckende 3,60m Deckenhöhe.

FACTBOX

Vorraum
großer Wohnbereich
separate Küche
Badezimmer mit Badewanne
zwei weitere helle Zimmer
ein Arbeitszimmer
separates WC mit Fenster

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

Rechter Hand beim Eingang befindet sich das Arbeitszimmer mit ca. 8m² und linker Hand die Küche mit ca. 10m². Ebenfalls auf der linken Seite befindet sich das Badezimmer ca. 5m² mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss. Gegenüber gelegen befindet sich die separate Toilette mit Handwaschbecken und Fenster.

Der L-förmige Vorraum erschließt 2 der 3 großen und gut geschnittenen, hellen Zimmer. Die beiden direkt begehbaren Zimmer sind je ca. 25 m² groß, das dritte Zimmer, welches über das Wohnzimmer, aber auch das Badezimmer erreichbar ist, hat eine Fläche von ca. 15 m².

Diese Altbau-Wohnung ist ein echtes Juwel, die prachtvollen Kassetten-Doppelflügeltüren in Kombination mit den hohen Räumen sind sehr beeindruckend – eine lichtdurchflutete Wohnung voller Charme, die nur darauf wartet, mit eigenen Ideen und ein wenig Sanierungsgeschick zum neuen Wohntraum zu werden.

Gasanschluss befindet sich in der Wohnung.

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 martin.balek@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur

Verfügung! Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit Arzt

Eckdaten

Wohnfläche: 105m²

Zimmer: 4

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 180.9m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.56m²

fgeeklasse: Em²

Preisinformationen

Kaufpreis: 690000€

Nebenkosten: 254.22€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Balek

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