



Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 124131

erstellt am : 25.01.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 165000€

Straße: Fockygasse

1120 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 55m²

**2-3 Zimmer-Wohnung mit viel Potential | tlw.
Renovierung notwendig | barrierefrei | perfekte
Infrastruktur**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

55 m² große Wohnung mit viel Potential, barrierefrei, perfekte Infrastruktur, 3 Zimmer möglich, tlw. Renovierung notwendig

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser Altbau-Wohnung im zentral gelegenen und sehr beliebten 12. Wiener Gemeindebezirk.

DIE ECKDATEN

2/3-Zimmer-Altbau-Wohnung im 3. Stock mit Lift
ca. 55 m² Wohnfläche
2 Kellerabteile mit je 2 m²

aktueller IST-Zustand

2 getrennte Eingänge
2 Vorräume (aktuell einer mit kleiner Küchenzeile)
Bad mit WC
2 Zimmer

IMPULS Planvorschlag

Vorraum
Badezimmer
separates WC
Abstellraum
großzügige, gut geschnittene Wohnküche
Schlafzimmer in Richtung des ruhigen Innenhofs
Möglichkeit eines zweiten Büros/Schlafzimmers oder einer separaten Küche

DIE WOHNUNG

Diese helle Altbau-Wohnung bietet viel Potential, tolle knapp 3 m hohe Räume und eine sehr gute Infrastruktur und Lage.

Aktuell besteht das Objekt baulich noch aus zwei Wohnungen, im Grundbuch und Nutzwertgutachten wurden diese bereits zusammengelegt. Dementsprechend verfügt das Objekt aktuell noch über 2 separate Eingänge, 2 Vorräume und je einen dahinterliegende Wohnbereich. In einer Wohnung befindet sich ein Badezimmer mit WC.

Im Zuge von notwendigen Renovierungsarbeiten könnte mit einfachen Mitteln eine perfekte, gut geschnittene 2-3-Zimmer-Wohnung geschaffen werden. (siehe -> IMPULS Planvorschlag 3 Zimmer). Diese könnte dann wie folgt aussehen:

Der Vorraum dieser Wohnung erschließt ein separates WC, ein Badezimmer mit Dusche und ein großzügiges Wohnzimmer oder auch eine Wohnküche. Von hier aus gelangen Sie in ein in den Innenhof ausgerichtetes, ruhiges Schlafzimmer und in ein weiteres Zimmer. Dieses wäre variabel

nutzbar, beispielsweise als ein weiteres Schlafzimmer, Büro oder auf Wunsch auch als separate Küche. Auch ein praktischer Abstellraum wäre in diesem Planvorschlag berücksichtigt.

Beheizt wird das Objekt aktuell mittels Elektroradiatoren.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 123,40, die Reparaturrücklage EUR 62,18; in Summe somit EUR 185,58.

DAS WOHNHAUS & DIE LAGE

Die Wohnung befindet sich im 3. Lift-Stock in einem Wohnhaus aus der Jahrhundertwende. Das Haus ist in einem guten Zustand.

Im Haus gibt es ein Kellerabteil zu jeder Wohnung.

Nur 1 km entfernt befindet sich die U4/U6 Station Längenfeldgasse. Diese erreichen Sie fußläufig in nur ca. 11 Minuten. Der ausgebauter Bahnhof Wien Meidling (div. Regionalzüge, Züge Richtung Flughafen und Bratislava, etc.) liegt nur 5 Minuten mit der Straßenbahnlinie 62, die direkt vor der Haustüre hält, entfernt. Auch die Buslinien 59A und 63A halten in unmittelbarer Umgebung.

Auch die Badner Bahn hält vor der Türe und bringt Sie entweder in Richtung Karlsplatz oder zur SCS und weiter nach Baden!

Auch für Erholung ist gesorgt: In unweiter Entfernung befinden sich der Haydnpark oder der Steinbauerpark, mit großem Kinderspielplatz und einer schönen Parklandschaft, die zu Entspannung im Grünen einlädt. Auch das beliebte Theresienbad erreichen Sie zu Fuß in unter einer Viertelstunde.

Die Gegend ist äußerst belebt mit optimaler Infrastruktur, bietet vielfältige Restaurants, Cafés und Nahversorger (beispielsweise ein EUROSPAR im nächsten Häuserblock oder ein Hofer nur 500 m entfernt). Auch alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind gut bzw. fußläufig äußerst schnell zu erreichen.

Besonders toll ist die Nähe zur 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.

KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH BEI UNS ...

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter 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 <150m
Apotheke <300m
Klinik <750m
Krankenhaus <875m
Kinder <Schulen
Schule <175m
Kindergarten <250m
Universität <725m
Höhere Schule <200m
Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <300m
Einkaufszentrum

<825mSonstigeGeldautomat <475mBank <800mPost <75mPolizei
<550mVerkehrBus <75mU-Bahn <775mStraßenbahn <100mBahnhof
<775mAutobahnanschluss <2.900mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 55m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Elektro,

hwbwert: 84.8m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.72m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 165000€

Nebenkosten: 112.18€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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