

Inserat ID: 167175

erstellt am : 12.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 249000€

Straße: Fünkhgasse

1140 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 42m²

Moderne trifft Klassik | ERSTBEZUG | ruhige, charmante 2-Zimmer-Wohnung nahe Bahnhof Penzing



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende 2-Zimmer-Wohnung ab sofort zum KAUF an:

ERSTBEZUG nach Sanierung. Charmante, ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit guter Raumaufteilung und Anbindung - nur 8 Minuten zum Bahnhof Wien Penzing

HERZLICH WILLKOMMEN ...

im begehrten Bezirk Penzing und in einem stilvollen und besonderen Zuhause mit Charme und Charakter.

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

Vorraum

separates WC mit Handwaschbecken

Badezimmer mit Waschtisch, Dusche, Waschmaschinenanschluss & Handtuchheizkörper

Handtuchheizkörper

großer Wohnbereich mit Platz für eine offene Küche

Schlafzimmer

praktischer Abstellraum (ehem. Gang-WC)

Kellerabteil

„Moderne trifft auf Klassik“ ? stilvoll Wohnen mit Altbaucharme

Diese Wohnung überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und dem gewissen Etwas: einem charmanten Altbauflair mit modernen Elementen.

Der Vorraum bietet ausreichend Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Direkt beim Eingangsbereich befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken.

Rechter Hand gelangt man in den hellen Wohnbereich, der durch zwei Fenster viel Tageslicht bietet und in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist ? ein Ort zum Wohlfühlen. Die Küchenanschlüsse sind bereits vorbereitet, sodass hier eine offene Küche ganz nach eigenem Geschmack gestaltet werden kann.

Das ca. 12 m² große Schlafzimmer ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank. Direkt angeschlossen befindet sich das moderne Badezimmer, das mit einer großzügigen Dusche mit Regenbrause, Waschtisch mit Unterschrank, Handtuchheizkörper und Waschmaschinenanschluss keine Wünsche offenlässt.

Besonders hervorzuheben ist der hochwertige und wunderschöne Weizer-Fischgrätparkett, der den klassischen Stil der Wohnung unterstreicht. Die Raumhöhe von ca. 3,10 m verleiht der Wohnung zusätzlich ein großzügiges, luftiges Wohngefühl.

Beheizt wird die Wohnung mittels Gasetagenheizung. Als zusätzliche Abstellfläche steht ein ehemaliges Gang-WC, das nun als praktischer Abstellraum genutzt wird, sowie ein Kellerabteil zur Verfügung.

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich aktuell auf ? 155,58 und inkludiert Betriebskosten, Reparaturrücklage und Umsatzsteuer.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock (ohne Lift) in einem gepflegten Wohnhaus. Ein Kellerabteil wird vom aktuellen Eigentümer beansprucht und wird mit übergeben (Allgemeineigentum).

Öffentlich sind Sie hier gut angebunden: Die Straßenbahnlinien 49 und 52 halten direkt vor der Haustüre. Die umliegenden U-Bahn-Stationen U3 Hütteldorfer Straße und U4 Braunschweigasse sind ebenfalls gut erreichbar ? mit den Öffis in etwa 10 Minuten, zu Fuß nur ein paar Minuten mehr. Rund 8 Gehminuten entfernt liegt zudem der Bahnhof Wien Penzing mit diversen Regionalverbindungen (S45, S50, REX2, ?) Richtung Hütteldorf, Westbahnhof oder Handelskai.

Und wenn es Sie mal nach Erholung im Grünen oder nach sportlichen Aktivitäten düstert: Der 7 km lange Wienfluss-Weg lädt zum Radeln, Spazieren oder Inlineskaten im Wienflussbett mitten in der City ein und ist von dieser Immobilie schnell zu erreichen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (zB Billa, Hofer, Lidl, Post, Restaurants, Ärzte, Apotheke, ...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

KLINGT INTERESSANT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0650/8566764 zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	<125m	Apotheke	<125m	Klinik	<850m
Krankenhaus	<600m	Kinder	<75m	Kindergarten	<500m	Universität
<1.400m	Höhere Schule	<2.125m	Nahversorgung	Supermarkt	<275m	Bäckerei
<150m	Einkaufszentrum	<1.775m	Sonstige	Geldautomat	<225m	Bank
<225m	Post	<275m	Polizei	<575m	Verkehr	Bus
<225m	U-Bahn	<675m	Straßenbahn	<150m	Bahnhof	<675m
Autobahnanschluss	<4.525m	Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap				

Eckdaten

Wohnfläche: 42m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 179.9m²

hwbklasse: Em²

fgeewert: 2.5m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 249000€

Nebenkosten: 102.31€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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