

Inserat ID: 41258

erstellt am : 13.02.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 659000€

Straße:

1070 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 87m²

Charmante Altbauwohnung mit optimalem Grundriss | zentral begehbare 3,5 Zimmer | TOP Lage nächst Neubaugasse



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Charmante 3,5-Zimmer-Altbauwohnung (2 Schlafzimmer, Wohnzimmer, separate Küche), optimaler Grundriss & Top Lage, 2. Stock mit Lift

ÜBER DIE WOHNUNG

Herzlich Willkommen in dieser großzügigen && stilvollen Wohnung im begehrten 7. Wiener Gemeindebezirk!

FACTBOX && RAUMAUFTEILUNG

großzügiger Eingangsbereich
separates WC mit Fenster
Bad mit Fenster und Badewanne
großzügiges Wohn-/Esszimmer mit Kamin
separate Küche
Schlafzimmer
Kabinett

Die 3,5-Zimmer-Wohnung befindet sich im 2. Stock mit Lift und verfügt über 2 Schlafzimmer und eine separate Küche.

Durch einen Vorraum und den hervorragenden Grundriss erschließen sich alle Räume dieser Wohnung. Diese ist somit zentral begehbar.

Im Zuge einer früheren Sanierung wurden bereits viele Dinge erneuert, ohne den Charme der damaligen Zeit zu verlieren. Die Wohnung verfügt über einen wunderschönen Fischgrätparkett sowie einen Kamin im Wohnzimmer. Auch die Fenster wurden zum größten Teil schon durch neue Holzfenster mit 3-fach-Verglasung ersetzt.

Neben dem Eingangsbereich befindet sich ein WC mit praktischem Fenster sowie das Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken - ebenso mit Fenster.

Geradeaus geht es in das gut geschnittene Wohnzimmer mit Kamin, welches in Richtung Neustiftgasse hin situiert, sehr großzügig und optimal geschnitten ist. Gegenüber des Wohnzimmers befindet sich die separate Küche, mit Fenster in Richtung Innenhof.

Neben dem Wohnzimmer befindet sich ein weiteres großes Zimmer, welches vom Vorraum aus begehbar ist. Ein Durchbruch direkt zum Wohnzimmer wurde in der Vergangenheit geschlossen und könnte ohne großen baulichen Aufwand geöffnet werden. Ein Kabinett in Richtung des Innenhofs ist mit über 10 m² variabel nutzbar.

Beheizt wird das Objekt mittels einer Gasetagenheizung. Die Wohnung verfügt über eine Raumhöhe von 3,27 m.

ZUM HAUS && ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Jahrhundertwende-Wohnhaus liegt öffentlich sehr gut erreichbar in der Neustiftgasse 53. Die Buslinie 48A hält direkt vor der Haustüre. Die nächstgelegene U-Bahn-Station (U3 Volkstheater) befindet sich nur 7 Gehminuten entfernt.

In der Umgebung gibt es zahlreiche Nahversorger - ein Billa direkt gegenüber, Geschäfte und sehr

viele Gastronomiebetriebe in der Neustiftgasse sowie in der Lerchenfelder- und Josefstädter-Straße.

Auch alle anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs und ausgezeichnete Restaurants, Bars und Kaffeehäuser sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir stehen 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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <1.500m Kinder
< Schulen Schule <500m Kindergarten <500m Universität <500m Höhere
Schule <1.000m Nahversorgung Supermarkt <500m Bäckerei
<500m Einkaufszentrum <1.000m Sonstige Geldautomat <500m Bank
<500m Post <1.000m Polizei <500m Verkehr Bus <500m U-Bahn
<1.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss
<4.000m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 87m²

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 97.3m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.88m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 659000€

Nebenkosten: 147.13€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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