

Inserat ID: 189845

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 265000€

Straße: Sperrgasse

1150 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 63m²

**Top Raumaufteilung | 3,5 Zimmer | Ruhelage in
Einbahnseitenstraße | beste Infrastruktur &
Anbindung**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

3,5 Zimmer-Wohnung in einem 1977 erbauten Haus, 1. Stock mit Lift, Top Lage in ruhiger Einbahnseitenstraße

HERZLICH WILLKOMMEN ...

Mit unserem 3D-Rundgang, dürfen wir Sie bereits vorab digital einladen, mit uns eine kleine Führung durch diese tolle Immobilie zu machen und sich einen ersten Eindruck von diesem ganz besonderen Objekt zu machen:

>> 3D-Rundgang <<

ÜBER DIE WOHNUNG

RAUMAUFTEILUNG

zentral begehbar
Vorraum
Badezimmer mit Badewanne
separates WC
separate Küche
großzügiges Wohnzimmer
Schlafzimmer mit Loggia
Kinder-/Arbeitszimmer
Abstellraum

Diese 3,5-Zimmer-Wohnung liegt im 1. Stock eines gepflegten Neubaus aus dem Jahre 1977, ist barrierefrei per Lift erreichbar und überzeugt mit einem durchdachten Raumkonzept. Auf 59 m² Grundfläche plus 4 m² Loggia präsentiert sich ein Zuhause, das jeden Quadratmeter optimal nutzt.

Der Eingangsbereich bietet ausreichend Platz für eine Garderobe und verbindet alle zentralen Räume der Wohnung (ausgenommen das Schlafzimmer). Rechterhand befinden sich das separate WC sowie das Badezimmer mit Badewanne. Geradeaus gelangen Sie in die separate Küche sowie in ein ca. 8 m² großes Arbeits- bzw. Kinderzimmer.

Besonders praktisch: die aktuelle Küche und das kleine Zimmer können auf Wunsch zu einem ca. 15 m² großen Schlafzimmer verbunden werden ? im Wohnzimmer könnte man dann eine offene Küche realisieren. So passt sich die Wohnung flexibel Ihren Lebensgewohnheiten und -bedürfnissen an.

Vom Vorraum aus erreichen Sie außerdem den praktischen Abstellraum sowie das gut proportionierte Wohnzimmer mit großer Fensterfläche. Dieses führt weiter in das Schlafzimmer, an das die ca. 4 m² große Loggia anschließt. Sie ist derzeit in den Raum integriert, kann jedoch jederzeit wieder geöffnet werden ? ideal, um einen feinen, privaten Außenbereich zu schaffen.

Das Objekt wird mittels günstiger Gas-Zentralheizung beheizt (aktuelle Vorschreibung EUR 89,-- pro Monat für Warmwasser und Heizung).

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das 1977 erbaute Haus liegt in der Sperrgasse, einer ruhigen Einbahnstraße, und bietet eine sehr gute Infrastruktur im nahen Umkreis.

Die neu gestaltete äußere Mariahilferstraße liegt direkt vor der Haustüre. Begrünung, Verkehrsberuhigung, breitere Gehsteige und sichere Radwege laden zum Bummeln und zu einem Besuch im Schanigarten ein. Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) und die Mariahilferstraße mit vielen Geschäften sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

Öffentlich sind Sie hier ebenfalls bestens angebunden, denn nur ca. 6 Gehminuten entfernt befindet sich der Wiener Westbahnhof (U3/U6, S-Bahn, Straßenbahn, Airport Bus).

Praktischerweise liegt auch ein SPAR nur 3 Gehminuten entfernt.

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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen	Gesundheit	Arzt
<25m Apotheke	<150m Klinik	<275m Krankenhaus
<975m Kinder	<Schulen	<Schule
<175m Kindergarten	<325m Universität	<625m Höhere Schule
<1.550m Nahversorgung	<Supermarkt	<125m Bäckerei
<100m Einkaufszentrum	<1.125m Sonstige	<Geldautomat
<500m Bank	<500m Post	<500m Polizei
<500m Verkehr	<Bus	<175m U-Bahn
<375m Straßenbahn	<175m Bahnhof	<450m Autobahnanschluss
<4.025m Angaben	Entfernung Luftlinie / Quelle:	

OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 63m²

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 82.52m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 3.25m²

fgeeklasse: Fm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 265000€

Nebenkosten: 172.24€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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