



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 117128

erstellt am : 17.12.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 180000€

Straße: Geiselbergstraße

1110 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 66m<sup>2</sup>

### **Helle 3-Zimmer Wohnung in gutem Zustand | gute Infrastruktur | direkt bei der S-Bahn und 700 m zur U3**



IMPULS Immobilien bietet verschiedene Wohnungen in der Geiselbergstraße 39 ab sofort zum KAUF an:

Helle, günstige, zentral begehbare 3-Zimmer-Wohnung im gepflegten Zustand, südlich ausgerichtet, gute Infrastruktur, U-Bahn Nähe

**ÜBER DIE WOHNUNG**

**FACTBOX:**

zentral begehbar  
helles Wohnzimmer

Schlafzimmer mit Ankleide/Abstellraum  
Kabinett hofseitig  
großzügiges Badezimmer  
separiertes WC mit Fenster

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock ohne Lift. Der Vorraum erschließt rechterhand das großzügige Badezimmer mit Badewanne und Dusche und das gegenüberliegende, separierte WC mit Fenster. Geradeaus geht es in die Küche sowie das hofseitige Kabinett mit rd. 10m<sup>2</sup>. Südseitig und über die Küche erschlossen befindet sich ein Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer mit angrenzender Garderobe.

-> In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zum Verkauf. Bei Interesse, senden wir Ihnen gerne eine Übersicht der vorhandenen Einheiten zu bzw. können auch Wohnungspakete erworben werden! Melden Sie sich diesbezüglich gerne bei uns!

#### ÜBER DIE LAGE & DIE INFRASTRUKTUR

Das Haus liegt zentral in einer attraktiv ausgebauten und nachgefragten Wohnlage im 11. Wiener Gemeindebezirk mit guter Infrastruktur.

Öffentlich sind Sie hier OPTIMAL angebunden: Die U3 Station Enkplatz liegt nur 700 m oder 7 Gehminuten entfernt. Auch die Straßenbahnlinien 11 und D, sowie die Buslinie 11 halten direkt vor der Haustüre. In nur einer Gehminute erreichen Sie auch den Bahnhof Geiselbergstraße mit direktem S-Bahn Anschluss.

In einem engen Radius um das Objekt genießen Sie die Vorzüge einer optimalen Infrastruktur und diverser Nahversorger: Ein BILLA sowie eine SPAR-Filiale befinden sich nur 3 Gehminuten entfernt. Weiters gibt es zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés auf der unweit liegenden Simmeringer Hauptstraße.

Und wenn es Sie einmal nach Erholung im Grünen dürstet: Nur 300 m entfernt, befindet sich der große, schöne Herderpark mit kleinen und sehr sauberem Familienschwimmbad, Kinderspielplatz und großen Wiesenflächen zum Entspannen.

Auch alle anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar.

**KLINGT INTERESSANT?**

**DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!**

Wir freuen uns darauf & stehen jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter [office@impuls-immobilien.at](mailto: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

## Eckdaten

Wohnfläche: 66m<sup>2</sup>

Zimmer: 3.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befeuernng: Elektro,

hwbwert: 168.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 3.78m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Fm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 180000€

Nebenkosten: 285.38€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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