



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 213240

erstellt am : 28.03.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 459000€

Straße: Gumpendorfer Straße

1060 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Martin Martin

Tel:

[martin.balek@impuls-immobilien.at](mailto:martin.balek@impuls-immobilien.at)

Wohnfläche: 65m<sup>2</sup>

## **2-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair | TOP Lage | Balkonanbau möglich**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Wunderschöne 2-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair, hohen Doppelflügel-Kassetten Türen und ruhiger Innenhoflage

**ÜBER DIE WOHNUNG**

Die Wohnung befindet sich im 4. Stock (bald mit Lift) in einem gepflegten Altbauwohnhaus im schönen, belebten & beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk.

## FACTBOX

Vorraum  
großer Wohnbereich  
separates Schlafzimmer  
separate Küche mit Fenster  
Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss  
separates WC

Der großzügig gestaltete Vorraum heißt Sie mit viel Platz zum Ankommen willkommen. Rechter Hand befindet sich das separate WC mit praktischem Fenster.

Geradeaus gelangen Sie in die ca. 5 m<sup>2</sup> große Küche, von der aus das Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss zugänglich ist.

Linker Hand öffnet sich durch eindrucksvolle Kassetten-Doppelflügeltüren das ca. 24 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer, von dem aus das ebenso großzügige Schlafzimmer begehbar ist.

Diese stilvolle Altbauwohnung begeistert mit klassischen Details, beeindruckender Raumhöhe und einer angenehmen Lichtdurchflutung. Ein charmantes Zuhause mit viel Potenzial ? bereit, nach Ihren eigenen Vorstellungen gestaltet und eingerichtet zu werden.

Beheizt wird die Wohnung klassisch mittels Gasetagenheizung.

Das Highlight: Es besteht die Möglichkeit einen fast 8 m<sup>2</sup> großen Balkon anzubauen. Sollten Sie dies nicht selbst durchführen wollen, wird dies für einen Aufpreis von EUR 35.000,-- noch vom Verkäufer erledigt.

## ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Altbauhaus verfügt aktuell noch über keinen Lift, der aktuelle Eigentümer verpflichtet sich aber innerhalb von 2 Jahren einen Lift einzubauen, was das Objekt weiter aufwerten wird.

Sie wohnen hier im begehrten 6. Wiener Gemeindebezirk ?Mariahilf? ? eine Mischung aus zentraler Stadtlage, attraktiver Infrastruktur und urbanem Flair.

Öffentlich sind Sie hier BESTENS angebunden: In unter 5 Gehminuten erreichen die U6 Gumpendorferstraße oder die U4 Margaretengürtel. Auch der Umschlagplatz Wien Westbahnhof mit zahlreichen Regionalzügen, U-Bahn- und Straßenbahnen liegt in weniger als 10 Minuten Entfernung.

Die ebenfalls nur 10 Minuten entfernte Einkaufsachse Mariahilfer Straße bietet einige große Vielfalt an Shopping und Gastronomie.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in

unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Beispielsweise liegt eine LIDL Filiale nur wenige Gehminuten entfernt.

## INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art unter [martin.balek@impuls-immobilien.at](mailto:martin.balek@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit	Arzt	&	lt;	150m	Apotheke	&	lt;	275m	Klinik		
&	lt;	125m	Krankenhaus	&	lt;	250m	Kinder	&	lt;	75m	Kindergarten
&	lt;	75m	Universität	&	lt;	825m	Höhere Schule	&	lt;	800m	Nahversorgung
&	lt;	125m	Bäckerei	&	lt;	300m	Einkaufszentrum	&	lt;	925m	Sonstige
&	lt;	275m	Bank	&	lt;	500m	Post	&	lt;	325m	Polizei
&	lt;	400m	Verkehr	&	lt;	50m	U-Bahn	&	lt;	275m	Straßenbahn
&	lt;	325m	Bahnhof	&	lt;	275m	Autobahnanschluss	&	lt;	4.025m	Angaben

Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 65m<sup>2</sup>

Zimmer: 2.5

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuernng: Gas,

hwbwert: 180.9m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.56m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 459000€

Nebenkosten: 176.9€

## Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Martin

E-Mail: martin.balek@impuls-immobilien.at