

Inserat ID: 173700

erstellt am : 28.09.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 255500€

Straße: Hauslabgasse

1050 Wien, Margareten

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Martin Balek

Tel:

martin.balek@impuls-immobilien.at

Wohnfläche: 66m²

**Sanierungsbedürftig | 3 Zimmer Altbau-Wohnung |
ruhige Innenhoflage | zentral begehbar**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung in ruhiger Innenhoflage, zentral begehbar

ÜBER DIE WOHNUNG

RAUMAUFTeilUNG

großzügiges Wohnzimmer
2 Schlafzimmer
separate Küche
Badezimmer mit Dusche
separates WC
Kellerabteil

Diese 3-Zimmer-Wohnung befindet sich im Hoftrakt eines klassischen Altbaus im Erdgeschoss. Die rund 66 m² sind sehr gut aufgeteilt und mit ein wenig Kosmetik, schaffen Sie hier eine tolle Wohnung in ruhiger Lage.

Der Vorraum und der angrenzende Flur bieten ausreichend Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Alle Räume dieser Wohnung sind über den Gang begehbar, diese ist somit zentral begehbar. Rechter Hand ist ein separates WC situiert. Gegenüber befindet sich das Badezimmer mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss. Im hinteren Teil der Wohnung befindet sich eines der beiden Schlafzimmer.

Im vorderen Bereich ist eine separate, voll ausgestattete Küche untergebracht. Daneben gibt es ein weiteres, sehr gut geschnittenes Schlafzimmer. Gegenüber geht es in das großzügige und lichtdurchflutete Wohnzimmer.

Die Wohnung wird mittels Gasetagenheizung beheizt und verfügt über Doppelisoliertglasfenster aus Kunststoff.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte Jahrhundertwendehaus liegt zentral in einer attraktiven und sehr nachgefragten Wohnlage zwischen Wiedner Hauptstraße und Wien Hauptbahnhof im 5. Wiener Gemeindebezirk. Es verfügt über eine schöne, für diese Zeit typische, gegliederte Fassade. Im Haus befindet sich ein der Wohnung zugeordnetes Kellerabteil.

Öffentlich sind Sie hier bestens angebunden: Der Bahnhof Meidling ist nur wenige Gehminuten entfernt. Die Straßenbahn (1, 18, 62), Badner Bahn, Buslinie 13a, U1 Südtirolerplatz und natürlich der Hauptbahnhof Wien befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

In einem engen Radius um das Objekt genießen Sie die Vorzüge einer optimalen Infrastruktur und bester Nahversorgung.

Zudem gibt es in der Umgebung Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen, die den Alltag bequem machen.

Und wenn Sie einmal nach Erholung im Grünen suchen: Nur wenige Gehminuten entfernt, befinden sich der Alois Drasche Park. Auch mit den Öffis sind sie schnell im Erholungsgebiet Wienerberg bzw. im Belvedere Schlossgarten.

KLINGT INTERESSANT?

DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...

Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform, wir beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!

Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter martin.balek@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <150m Apotheke <150m Klinik <800m Krankenhaus <400m Kinder &
Schulen
Schule <125m Kindergarten <100m Universität <325m Höhere Schule
<825m Nahversorgung
Supermarkt <250m Bäckerei <225m Einkaufszentrum
<475m Sonstige
Geldautomat <200m Bank <200m Post <475m Polizei
<650m Verkehr
Bus <175m U-Bahn <650m Straßenbahn <175m Bahnhof
<600m Autobahnanschluss <2.700m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle:
OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 66m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuerung: Gas,

hwbwert: 75m²

hwbklasse: Cm²

fgeewert: 1.53m²

fgeeklasse: Cm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 255500€

Nebenkosten: 175.37€

Kontaktinformationen

Vorname: Martin

Nachname: Balek

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