



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 46070

erstellt am : 07.03.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 210000€

Straße: Hütteldorfer Straße

1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 46m<sup>2</sup>

## Hochparterre | 2-Zimmer Altbau-Wohnung | vollausgestattet | wenige Gehminuten zur U3 Johnstraße



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Charmante 2-Zimmer Altbau-Wohnung im Hochparterre, vollausgestattet, nur wenige Gehminuten zur U3 Johnstraße

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser charmanten Altbauwohnung im wunderschönen && begehrten 14. Wiener Gemeindebezirk.

## ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung wurde bis vor kurzem als Apartment vermietet und wird zum Teil möbliert verkauft.

-&> In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zum Verkauf. Bei Interesse, senden Sie uns sehr gerne eine Anfrage!

## FACTBOX

Vorzimmer  
Bad mit Waschtisch und Dusche  
separiertes WC  
separierte Küchenzeile  
2 großzügige Zimmer  
Kellerabteil

Die 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem revitalisierten Altbau im Hochparterre (vom Gehsteig uneinsichtig) und hat im Wohnungsinneren ca. 46 m<sup>2</sup>.

Der großzügige Vorraum bietet genügend Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Im danebenliegenden Raum befindet sich eine Küchenzeile. Angrenzend befindet sich ein geräumiges Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und einem separierten WC mit Fenster. Das sehr großzügige Wohnzimmer sowie das Schlafzimmer sind nach Osten in Richtung einer Seitengasse ausgerichtet.

Der Zustand der Wohnung ist als gepflegt zu bezeichnen. Die Wohnung verfügt über Fischgrät-Eichenparkett und stilvolle Kassetentüren.

Die Wohnung kann inkl. des geschmackvollen Mobiliars erworben werden.

## ÜBER DAS HAUS && DIE INFRASTRUKTUR

Das herrliche Stil-Altbauhaus aus der Jahrhundertwende verfügt über eine - für diese Zeit charakteristische - wunderschöne gegliederten Fassade && ist in einem äußerst gepflegten Zustand. Die Allgemeinflächen und die Gründerzeitfassade wurden mit viel Liebe zum Detail saniert. Zur Wohnung gehören zwei ca. 3 m<sup>2</sup> große Kellerabteile.

Öffentlich sind Sie hier BESTENS angebunden: Nur ca. 5 Gehminuten entfernt befindet sich die U3 Johnstraße. Neben der U-Bahn hält hier auch die Straßenbahnlinie 49 sowie die Buslinie 12A .

Besonders toll ist die direkte Nähe zum Wiener Meiselmarkt. Hier treffen echte Greißler und

Regionalität auf Exotik, und das regensicher zu jeder Jahreszeit. Ob Blumen, Obst, Fleisch, Gewand und allerlei exotischen Spezialitäten, der Meiselmarkt bezeichnet sich selbst auch gerne als ungeschliffener Diamant unter Wiens Märkten.

Die Umgebung rund um das Objekt bietet optimale Infrastruktur und viele Einrichtungen sowie Nahversorger des täglichen Bedarfs. Nur ca. 200 m entfernt befinden sich beispielsweise ein EUROSPAR und ein Lidl. Ausgezeichnete Restaurants, Bars und Kaffeehäuser sowie Geschäfte und ein Fitnesscenter sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

## INTERESSIERT?

Gerne stehen wir 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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit  
Arzt &lt;200m Apotheke &lt;225m Klinik &lt;1.400m Krankenhaus &lt;1.775m Kinder  
&lt; Schulen  
Schule &lt;250m Kindergarten &lt;225m Universität &lt;650m Höhere  
Schule &lt;1.025m Nahversorgung  
Supermarkt &lt;175m Bäckerei  
&lt;100m Einkaufszentrum &lt;275m Sonstige  
Geldautomat &lt;175m Bank  
&lt;175m Post &lt;450m Polizei &lt;325m Verkehr  
Bus &lt;225m U-Bahn  
&lt;325m Straßenbahn &lt;250m Bahnhof &lt;225m Autobahnanschluss  
&lt;4.575m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 46m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 2

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befuerung: Gas,

hwbwert: 177.7m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.66m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 210000€

Nebenkosten: 88.23€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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