



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 41782

erstellt am : 17.02.2024

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße: Hütteldorfer Straße

1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 71m<sup>2</sup>

## Charmante 3-Zimmer Altbau-Wohnung | vollausgestattet | wenige Gehminuten zur U3 Johnstraße



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Charmante 3-Zimmer Altbau-Wohnung, 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. Sie bestand ursprünglich aus zwei Wohneinheiten, die zusammengelegt wurden und nun auch im Nutzwertgutachten und gemäß Grundbuchstand als eine Wohnung geführt werden.

Die beiden Wohneinheiten könnten auch wieder geteilt werden, da auch noch beide Eingangstüren bestehen.

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

## FACTBOX

2 Vorzimmer  
2 Bäder mit Waschtisch, Dusche und WC  
3 großzügige Zimmer (aktuell mit 2 Kochzeilen)  
separates WC  
2 Kellerabteile

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem revitalisierten Altbau im 3. Liftstock und hat im Wohnungsinneren ca. 71 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung hat aktuell zwei separate Eingänge. Direkt bei der Eingangstür befinden sich 2 Bädern (ausgestattet mit Waschtisch, Dusche & WC) sowie eine separate Toilette. Sie verfügt über 3 großzügige, helle Zimmer sowie zwei Küchenzeilen.

Der Zustand der Wohnung ist als gepflegt zu bezeichnen. Die Wohnung verfügt über Fischgrät-Eichenparkett, stilvolle Kassetten Türen, eleganten Deckenstuck und feine Vertäfelungen.

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 zu vermittelnden Dritten 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: 71m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

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: 349000€

Nebenkosten: 168.45€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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