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

Objektnummer: 315

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hütteldorfer Straße 97
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 142,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	174,35 €
USt.:	17,44 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Markus Verner

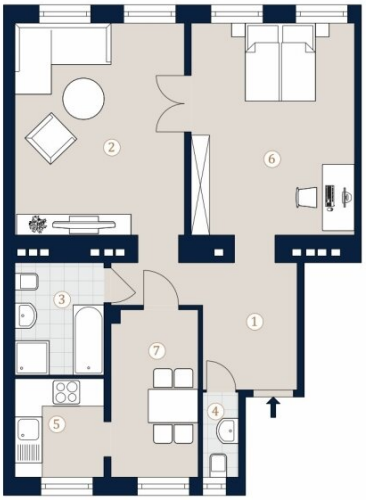
IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13

HütteldorferStraße 97
1150 Wien

Top 18 -2.OG

Wohnfläche 71.38m²

1 Vorraum
2 Zimmer
3 Bad
4 WC
5 Küche
6 Zimmer
7 Raum



A4 M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

Objektbeschreibung

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 15. 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, Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- 2 großzügige Zimmer
- separate Küche
- Esszimmer

- separates WC

- Kellerabteil

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem **revitalisierten Altbau** im 3. Liftstock und hat **im Wohnungsinneren ca. 71 m².**

Der **Vorraum** ist äußerst großzügig, bietet ausreichend Platz zum ankommen und verbindet alle Räume der Wohnung. Diese ist somit **zentral begehbar**. Direkt bei der Eingangstür befinden sich ein **separates WC**, linker Hand geht es in ein **Esszimmer** sowie in die dahinterliegende, in den Innenhof ausgerichtete, **Küche**. Das danebenliegende **Bad** ist mit einem Waschtisch, einer Badewanne, einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Geradeaus sind **2 großzügige, helle Zimmer** situiert, welche nach Bedarf auch geteilt werden könnten.

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

Die Wohnung kann inkl. des geschmackvollen **Mobiliars** erworben werden.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 191,79, die Reparaturrücklage EUR 86,52; in Summe somit EUR 278,31.

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 m² 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 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 <200m
Apotheke <225m
Klinik <1.400m
Krankenhaus <1.775m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <225m
Universität <650m
Höhere Schule <1.025m

Nahversorgung
Supermarkt <175m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <275m

Sonstige
Geldautomat <175m

Bank <175m
Post <450m
Polizei <325m

Verkehr
Bus <225m
U-Bahn <325m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <225m
Autobahnanschluss <4.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap