

**2,5-Zimmer-DG-Wohnung | 2 große, private Terrassen |  
keine Dachschrägen | ruhig & hell | guter Grundriss**



**Objektnummer: 367**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Sellingergasse 6
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	1,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 56,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,98
Kaufpreis:	249.500,00 €
Betriebskosten:	144,20 €
USt.:	14,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien

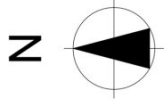




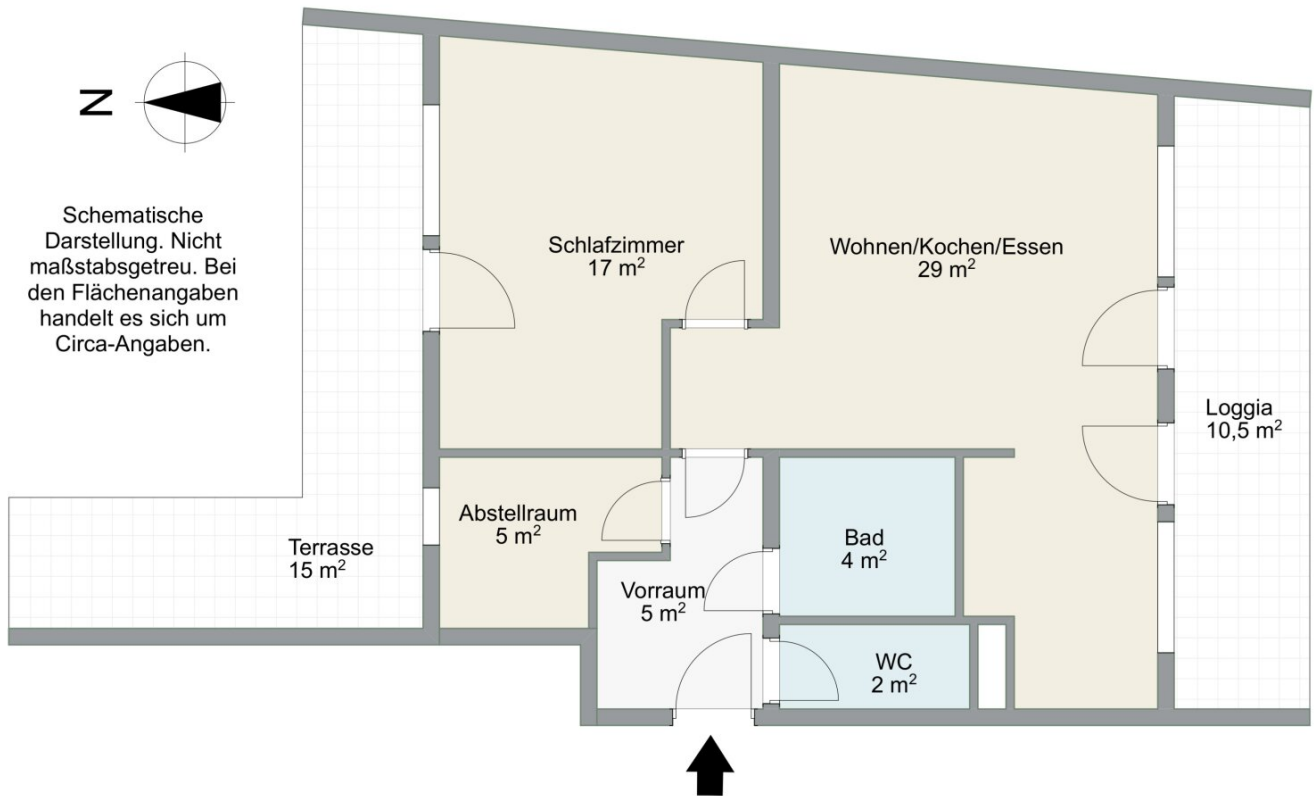








Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.





## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:**

**Ruhige, helle 2,5-Zimmer Wohnung im Dachgeschoss (ohne Dachschrägen!) mit 2 wunderschönen, großen & privaten Terrassen und gutem Grundriss**

**HERZLICH WILLKOMMEN ...**

... in dieser schönen Wohnung im 11. Wiener Gemeindebezirk.

### ÜBER DIE WOHNUNG

#### RAUMAUFTEILUNG

- 62,5 m<sup>2</sup> im Wohnungsinneren
- Räume zentral begehbar
- Vorzimmer
- großer Wohn-/Essbereich
- separierte Küche
- Schlafzimmer mit praktischem Schrankraum
- Büro/Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss

- separates WC
- Loggia mit 10,5 m<sup>2</sup>
- Terrasse mit 15 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil

Die Wohnung befindet sich im **2. Stock** (ohne Lift) in einem sehr gepflegten **Neubau-Wohnhaus** aus dem **Jahr 1997**. Alle Zimmer dieser Wohnung sind durch den Vorraum und einen kleinen Gang **zentral begehbar**. Die Wohnung ist Nord/Süd-orientiert und im Dachgeschoss situiert, jedoch praktischerweise ohne Dachschrägen.

Durch die Wohnungseingangstüre gelangt man in den **gut geschnittenen Vorraum**. Dieser erschließt ein separates WC, das **Badezimmer** mit Badewanne und Anschluss für eine Waschmaschine sowie einen **praktischen Abstellraum** mit Fenster, der auch als **Büro** genutzt werden kann. Angrenzend befindet sich das ca. 29 m<sup>2</sup> große und sehr helle **Wohn-/Esszimmer** mit Ausgang auf die schöne, **private Terrasse**. Diese ist mit 10 m<sup>2</sup> großzügig und überdacht.

Etwas separiert vom Wohnzimmer befindet sich die moderne und sehr großzügige **vollausgestattete Küche**. Nordseitig und auch vom Vorzimmer/Gang aus begehbar, geht es in das **gut geschnittene Schlafzimmer mit praktischem kleinen Schrankraum**. Der perfekt eingepasste Einbauschränk verbleibt in der Wohnung.

Ein weiteres Highlight ist die zweite ca. 15 m<sup>2</sup> große **Terrasse**, welche vom Schlafzimmer aus begehbar ist.

Da die beiden Terrassen nord- und südausgerichtet sind, haben Sie immer einen Schatten oder Sonnenplatz!

Die Wohnung verfügt über Doppelisoliertglasfenster, tlw. über **Fliegengitter** und wird mittels **Fernwärme** beheizt.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 158,62, die Reparaturrücklage EUR 75,19; in Summe somit EUR 233,81.

## ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock OHNE Lift in einem **gepflegten Neubau** im **beliebten und belebten 11. Wiener Gemeindebezirk**.

Im Haus befinden sich ein **Fahrradraum** sowie ein zur Wohnung gehöriger **Keller** mit 1,2 m<sup>2</sup>.

Nur **3 Gehminuten** entfernt ist die Station der **Buslinien** 71B und 73A zu finden. Die **Straßenbahnhaltestelle** (Linien 11 und 71) liegt ebenfalls nur ca. 5 Gehminuten entfernt. Diese bringen Sie beispielsweise in weniger als einer Viertelstunde zur S + U-Bahn Station Simmering (U3, Bus, Zug, ...).

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung und innerhalb weniger Minuten erreichbar. Beispielsweise befindet sich eine HOFER-Filiale nur 500 m entfernt.

### INTERESSIERT?

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder**

unter [office@impuls-immobilien.at](mailto:office@impuls-immobilien.at)

**bzw.**

**unter "Anfrage senden" auf den jeweiligen Plattformen**

**für Rückfragen aller Art zur Verfügung!**

**WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!**

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

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <850m

Apotheke <700m

Klinik <2.125m

Krankenhaus <6.350m

**Kinder & Schulen**

Schule <650m  
Kindergarten <575m  
Universität <5.075m  
Höhere Schule <5.675m

**Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <675m  
Einkaufszentrum <975m

**Sonstige**

Geldautomat <650m  
Bank <650m  
Post <675m  
Polizei <275m

**Verkehr**

Bus <175m  
U-Bahn <3.475m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.650m  
Autobahnanschluss <1.575m  
Flughafen <9.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap