

**Helle & ruhige 1-Zimmer-Wohnung in Innenhoflage | 5
Gehminuten zur U1 Reumannplatz**



Objektnummer: 389

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gellertgasse 37
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	22,50 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	85.000,00 €
Betriebskosten:	87,41 €
USt.:	8,74 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

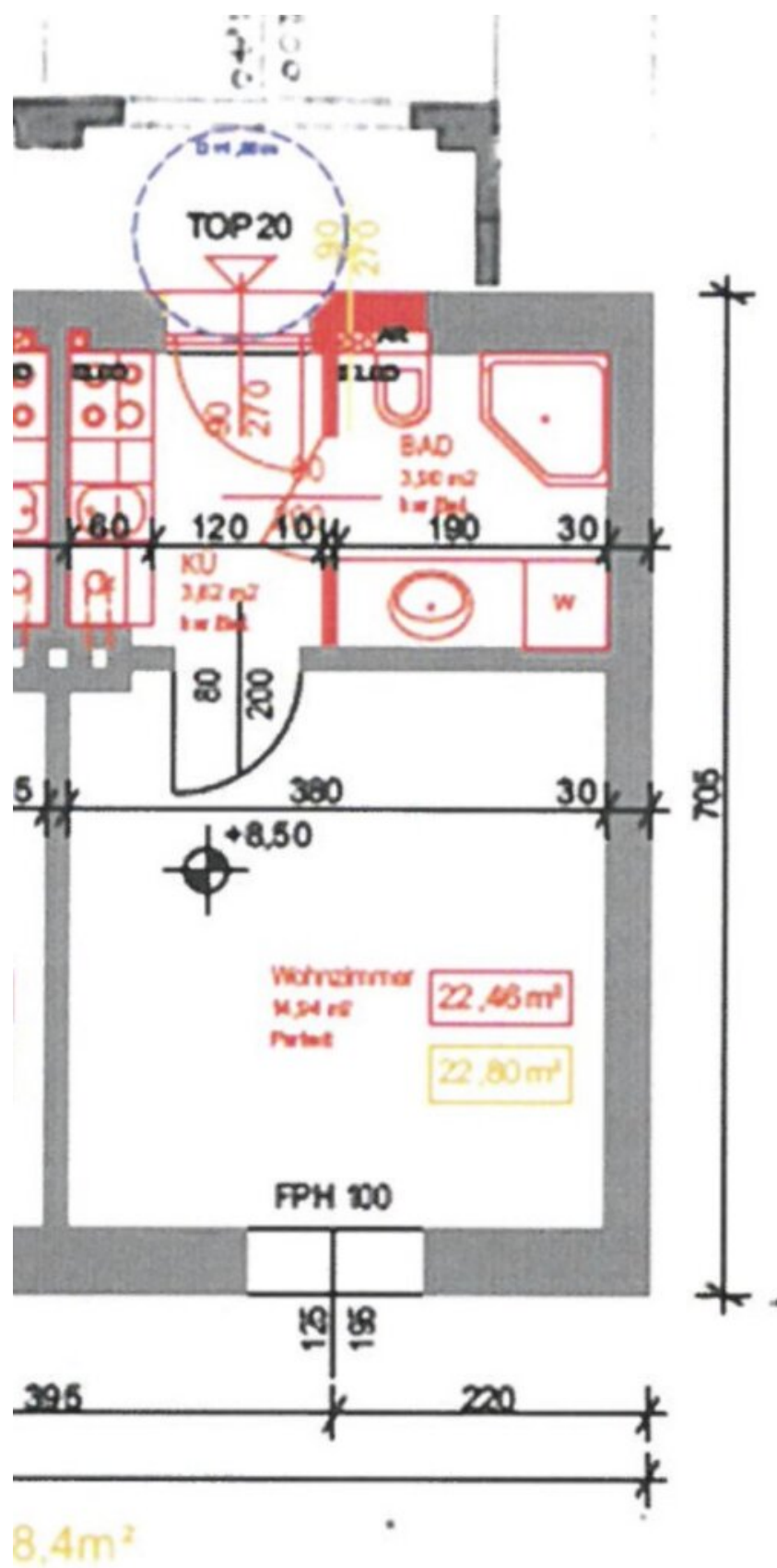


Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien







Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Schöne, ruhige und helle 1-Zimmer Wohnung mit sehr guter öffentlicher Anbindung

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX & RAUMAUFTEILUNG

- Innenhoflage
- Vorzimmer mit Küche
- gut geschnittenes Zimmer
- geräumiges Bad mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- gepflegtes Haus

Die **1-Zimmer-Wohnung** befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk im **zweiten Stock** (ohne Lift).

Das **Vorzimmer** bietet ausreichend Platz zum Ankommen und verfügt über eine kleine Küche mit Kühlschrank, Mikrowelle und Herdplatte. Linkerhand befindet sich ein ausreichend großes **Badezimmer mit Dusche und Toilette** sowie einem **Waschmaschinenanschluss**.

Geradeaus gelangt man in einen ca. **15 m²** großen, gut geschnittenen und **hellen Raum**, der südlich in den ruhigen Innenhof ausgerichtet ist.

Beheizt wird das Objekt mittels **Infrarotpaneelen**.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 96,15, die Reparaturrücklage EUR 64,75; in Summe somit EUR 160,90.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Das Wohnhaus wirkt sehr gepflegt und befindet sich in der Gellertgasse, einer ruhigen Einbahnstraße.

Öffentlich sind Sie hier gut angebunden: Die Station der **Straßenbahnlinien 6 und 11** sowie die **Nightline N6** liegen nur 2 Gehminuten entfernt am Gellertplatz. Die **U1 Station Reumannplatz** liegt nur 400 Meter oder 5 Gehminuten entfernt. Diese bringt sie beispielsweise in **6 Minuten zum Hauptbahnhof** oder in **unter einer Viertelstunde** direkt zum **Stephansplatz** in den 1. Bezirk.

Aber auch der 10. Bezirk selbst bietet **zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, vielfältige Lokale, Restaurants und Cafés** in der unmittelbaren Umgebung. Beispielsweise spazieren Sie im Sommer in ca. **5 Minuten zum schönen Amalienbad** (Schwimmhalle, Sportbecken, Kinderbecken und Sauna) oder zum **Helmut-Zilk-Park** mit großem Motorikpark.

Auch alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Ärzte, ...) finden sich in unmittelbarer Umgebung! Beispielsweise befindet sich eine BILLA Filiale direkt um Eck.

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder Rückfragen aller Art

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel:06508566764) zur Verfügung!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <225m

Klinik <675m

Krankenhaus <2.275m

Kinder & Schulen

Schule <175m

Kindergarten <250m

Universität <425m

Höhere Schule <2.325m

Nahversorgung

Supermarkt <75m

Bäckerei <200m

Einkaufszentrum <1.125m

Sonstige

Geldautomat <300m

Bank <300m

Post <375m

Polizei <825m

Verkehr

Bus <100m

U-Bahn <350m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <300m

Autobahnanschluss <875m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap