

**Ruhige Neubau-Wohnung | private Loggia Richtung
Innenhof | Fernwärme | Top Lage in U-Bahn Nähe**



Objektnummer: 393

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johannagasse 11
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,36
Kaufpreis:	269.000,00 €
Betriebskosten:	133,18 €
USt.:	13,32 €
Provisionsangabe:	

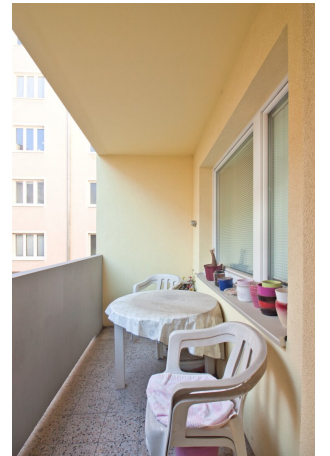
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

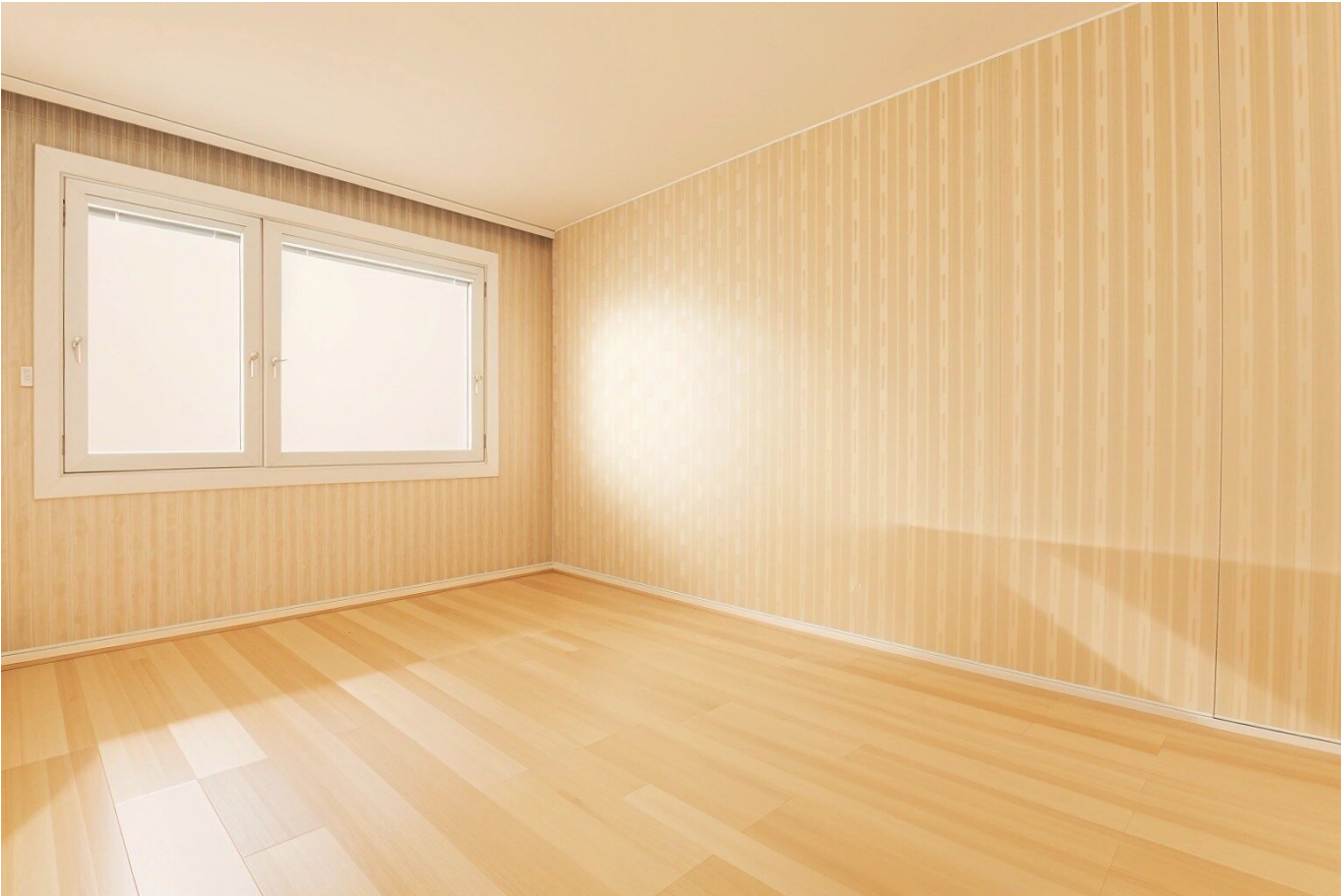


Mag. (FH) Markus Verner

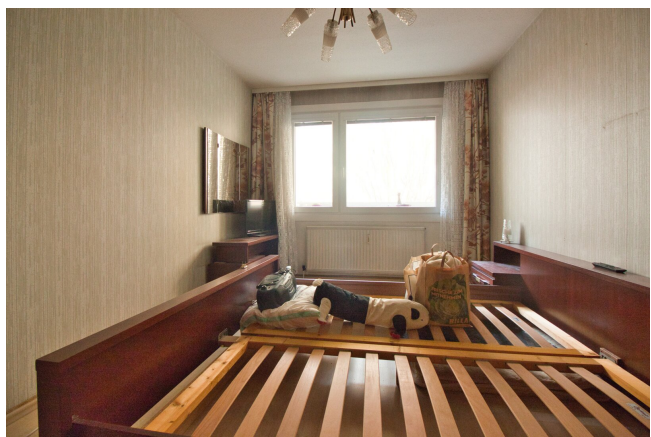
IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13





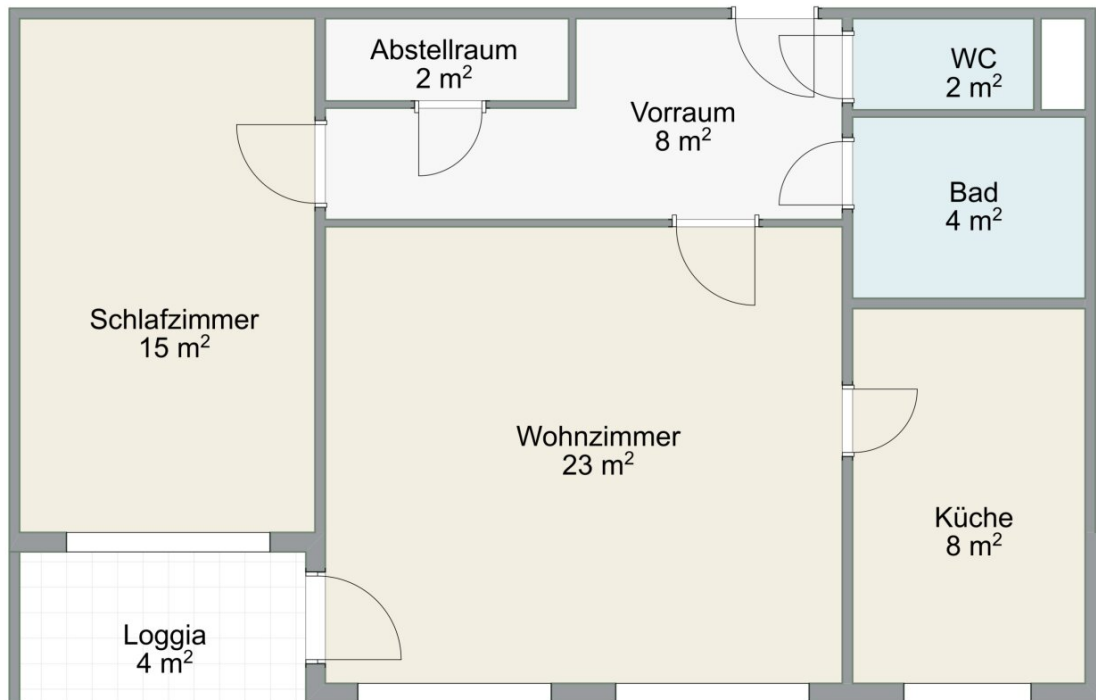
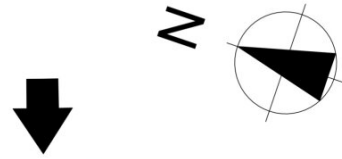




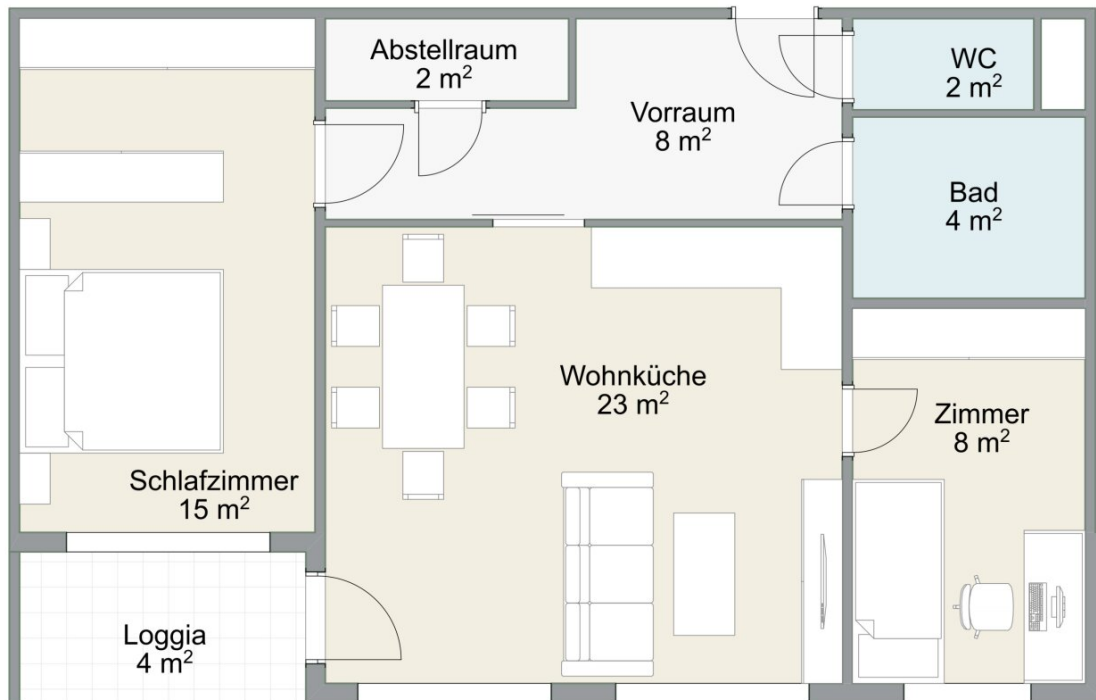
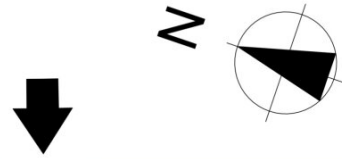




Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.



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



Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia in Richtung Innenhof, gute Infrastruktur, nur 700 m zur U4 Margaretengürtel

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- ca. 61 m² Fläche im Wohnungsinnen
- ca. 4 m² Loggia
- flexibler Grundriss
- großer Vorraum mit Abstellraum
- separates WC
- großzügiges Badezimmer
- Wohnzimmer mit Platz für eine offene Küche
- Schlafzimmer
- separate Küche (dieser Raum könnte alternativ auch als Kinderzimmer/Büro genutzt werden)

Die Wohnung befindet sich im **2. Liftstock** und hat sehr gut geschnittene ~61 m². Der **Vorraum** bietet viel Platz zum Ankommen sowie für eine Garderobe/einen Schrank.

Das **Vorzimmer** mit anschließendem Gang ermöglicht den Zugang zu einem **separaten WC**, einem großzügigen **Badezimmer** und einem äußerst praktischen **Abstellraum**.

Außerdem ist das **gut geschnittene Schlafzimmer** mit ca. 15 m² direkt über den Vorraum aus erreichbar.

Über den Gang geht es in das **ca. 23 m² große Wohnzimmer mit anschließender separater Küche**. Bei einem Umbau würde im großen Wohnzimmer leicht eine offene L-förmige Küche Platz finden. Somit könnte das jetzige Zimmer der separaten Küche anderweitig, beispielsweise als 2. Schlafzimmer oder Büro, genutzt werden (*siehe IMPULS Planvorschlag*).

Das Wohnzimmer selbst ist durch die beiden großen **Fenster** hell und wirkt äußerst freundlich. Die private **Loggia** ist in Richtung des ruhigen Innenhofs situiert.

Das Objekt wird mittels **Fernwärme** beheizt.

Die **monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer** betragen EUR 146,50, die **Reparaturrücklage** EUR 33,55; in Summe somit **günstige EUR 180,05**.

Hinzu kommen aktuell noch rd. EUR 120,-- für **Heizung und Warmwasser**.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich in einem **gepflegten Neubau aus dem Jahr 1977** im 2. Liftstock.

Öffentlich sind Sie hier durch viele öffentliche Verkehrsmittel bestens angebunden: Die **U4-Bahn Station "Margareten Gürtel"** liegt nur 700 Meter oder 10 Gehminuten entfernt. Außerdem halten die **Straßenbahnlinien 6, 18 und die Badner Bahn** nur ein paar Gehminuten entfernt und bringen Sie schnell in viele Teile der Wiener City. Auch die **Buslinie 59A** steht Ihnen hier direkt zur Verfügung.

Die Umgebung bietet viele Restaurants, Cafés sowie Einkaufsmöglichkeiten. Auch Kindergärten, Schulen (sämtlicher Schulstufen) sind in einem engen Radius um das Objekt zu finden.

Auch alle anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs (zB eine **Hofer & eine Billa Filiale** nur ca. 4 Gehminuten entfernt) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar.

KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir stehen 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 <175m
Apotheke <225m
Klinik <600m
Krankenhaus <1.025m

Kinder & Schulen

Schule <150m
Kindergarten <350m
Universität <975m
Höhere Schule <725m

Nahversorgung

Supermarkt <150m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <1.275m

Sonstige

Geldautomat <225m
Bank <475m
Post <475m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <175m
U-Bahn <600m

Straßenbahn <225m

Bahnhof <675m

Autobahnanschluss <3.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap