

**Moderne trifft Klassik | ERSTBEZUG | ruhige, charmante
2-Zimmer-Wohnung nahe Bahnhof Penzing**



IMPULS
IMMOBILIEN

Objektnummer: 423

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fünkhgasse 4
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 179,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,50
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	102,31 €
USt.:	10,23 €

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

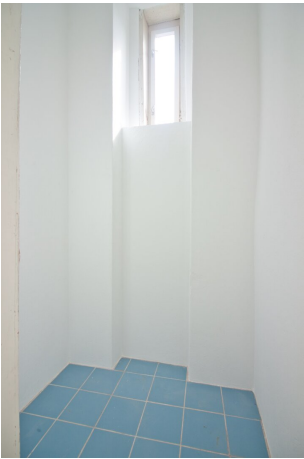
IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

T +43 650 8566764

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende 2-Zimmer-Wohnung ab sofort zum KAUF an:

ERSTBEZUG nach Sanierung. Charmante, ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit guter Raumaufteilung und Anbindung - nur 8 Minuten zum Bahnhof Wien Penzing

HERZLICH WILLKOMMEN ...

im begehrten Bezirk Penzing und in einem stilvollen und besonderen Zuhause mit Charme und Charakter.

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- Vorraum
- separates WC mit Handwaschbecken
- Badezimmer mit Waschtisch, Dusche, Waschmaschinenanschluss & Handtuchheizkörper
- großer Wohnbereich mit Platz für eine offene Küche
- Schlafzimmer
- praktischer Abstellraum (ehem. Gang-WC)
- Kellerabteil

"Moderne trifft auf Klassik" – stilvoll Wohnen mit Altbaucharme

Diese Wohnung überzeugt mit durchdachter Raumaufteilung, hochwertiger Ausstattung und dem gewissen Etwas: einem charmanten Altbauflair mit modernen Elementen.

Der **Vorraum** bietet ausreichend Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Direkt beim Eingangsbereich befindet sich ein **separates WC mit Handwaschbecken**.

Rechter Hand gelangt man in den **hellen Wohnbereich**, der durch **zwei Fenster** viel Tageslicht bietet und **in den ruhigen Innenhof** ausgerichtet ist – ein Ort zum Wohlfühlen. Die **Küchenanschlüsse** sind bereits vorbereitet, sodass hier eine offene Küche ganz nach eigenem Geschmack gestaltet werden kann.

Das ca. **12 m² große Schlafzimmer** ist gut geschnitten und bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank. Direkt angeschlossen befindet sich das **moderne Badezimmer**, das mit einer **großzügigen Dusche mit Regenbrause, Waschtisch mit Unterschrank, Handtuchheizkörper** und **Waschmaschinenanschluss** keine Wünsche offenlässt.

Besonders hervorzuheben ist der hochwertige und wunderschöne **Weizer-Fischgrätparkett**, der den klassischen Stil der Wohnung unterstreicht. Die **Raumhöhe von ca. 3,10 m** verleiht der Wohnung zusätzlich ein großzügiges, luftiges Wohngefühl.

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gasetagenheizung**. Als zusätzliche Abstellfläche steht ein **ehemaliges Gang-WC**, das nun als **praktischer Abstellraum** genutzt wird, sowie ein **Kellerabteil** zur Verfügung.

Die monatliche Vorschreibung der Hausverwaltung beläuft sich aktuell auf € 158,42 und inkludiert Betriebskosten, Reparaturrücklage und Umsatzsteuer.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock (ohne Lift)** in einem gepflegten Wohnhaus. Ein Kellerabteil wird vom aktuellen Eigentümer beansprucht und wird mit übergeben (Allgemeineigentum).

Öffentlich sind Sie hier **gut angebunden**: Die **Straßenbahnlinien** 49 und 52 halten direkt vor der Haustüre. Die umliegenden U-Bahn-Stationen **U3 Hütteldorfer Straße** und **U4 Braunschweigasse** sind ebenfalls gut erreichbar – mit den Öffis in etwa **10 Minuten**, zu Fuß nur ein paar Minuten mehr. Rund **8 Gehminuten** entfernt liegt zudem der **Bahnhof Wien**

Penzing mit diversen Regionalverbindungen (**S45, S50, REX2, ...**) Richtung **Hütteldorf, Westbahnhof oder Handelskai**.

Und wenn es Sie mal nach **Erholung im Grünen** oder nach sportlichen Aktivitäten dürstet: Der 7 km lange **Wienfluss-Weg** lädt zum Radeln, Spazieren oder Inlineskaten im Wienflussbett mitten in der City ein und ist von dieser Immobilie schnell zu erreichen.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (zB Billa, Hofer, Lidl, Post, Restaurants, Ärzte, Apotheke, ...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

KLINGT INTERESSANT?

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 <125m
Apotheke <125m
Klinik <850m
Krankenhaus <600m

Kinder & Schulen

Schule <75m
Kindergarten <500m
Universität <1.400m
Höhere Schule <2.125m

Nahversorgung

Supermarkt <275m
Bäckerei <150m
Einkaufszentrum <1.775m

Sonstige

Geldautomat <225m

Bank <225m
Post <275m
Polizei <575m

Verkehr

Bus <225m
U-Bahn <675m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <675m
Autobahnanschluss <4.525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap