

**ERSTBEZUG | in 2005 ausgebautem DG | Terrasse auf  
Wohnebene und Dachterrasse mit Blick auf Gloriette |  
Klimaanlage**



**Objektnummer: 455**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Beckmannngasse 43
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2005
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	67,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 79,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,02
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	146,79 €
USt.:	14,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien













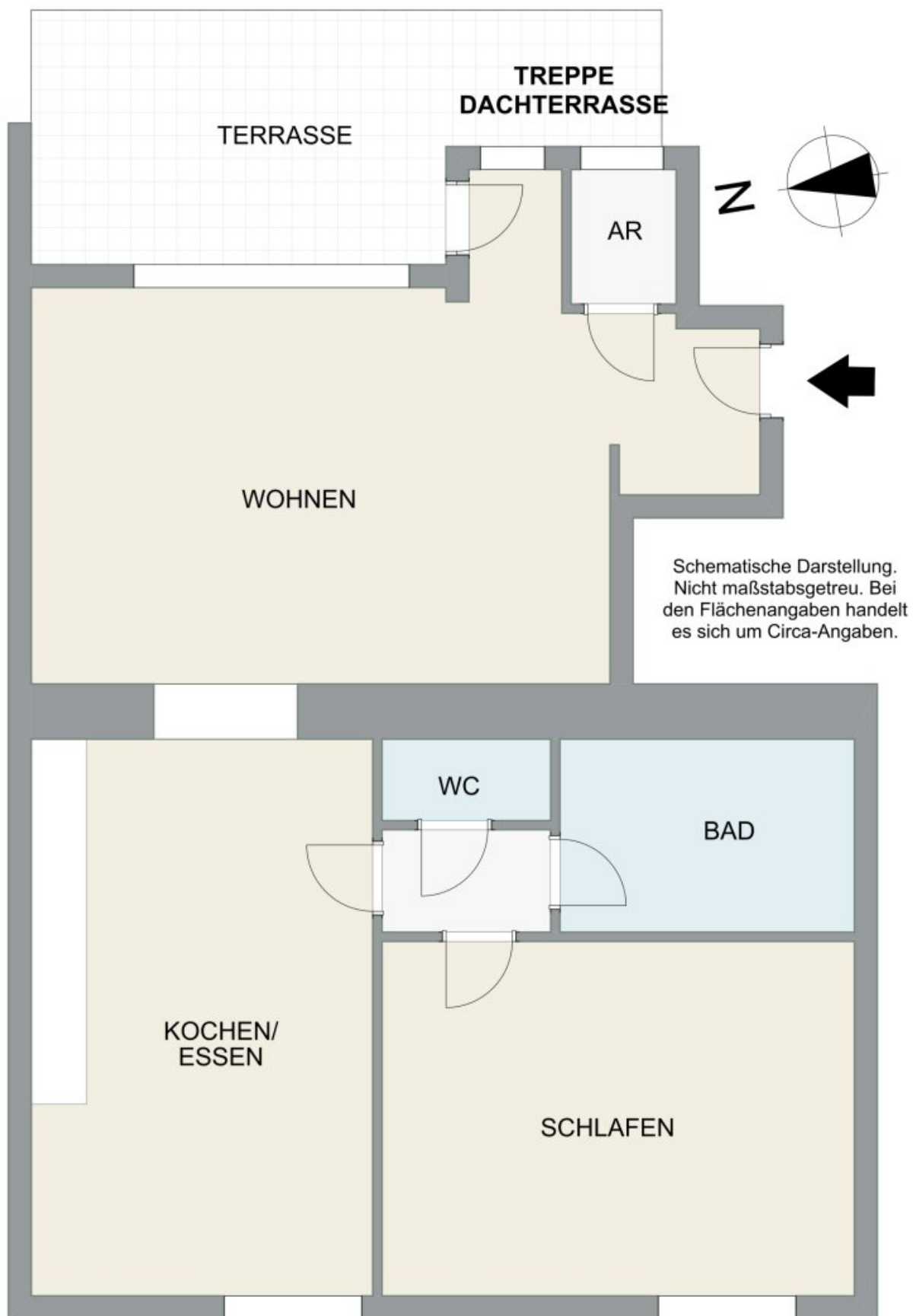












## Objektbeschreibung

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

**Moderne, helle 3-Zimmer Wohnung (Wohnzimmer, Schlafzimmer, separate Küche) in Wien Penzing mit ca. 67 m<sup>2</sup> im Wohnungsinneren mit herrlicher Terrasse und Dachterrasse - Top Zustand nach hochwertiger Renovierung**

### ÜBER DIE WOHNUNG

#### FACTBOX

- geräumiger Wohnbereich
- separate Küche mit Essbereich
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Doppelwaschtisch, Dusche und Handtuchheizkörper
- separates WC
- Abstellraum
- Klimaanlage
- Terrasse auf Wohnebene
- Dachterrasse

Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoss** mit Lift in einem gepflegten Wohnhaus im



schönen und begehrten 15. Wiener Gemeindebezirk.

Der **Vorraum** bietet genug Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Geradeaus geht es in das sehr großzügige **Wohnzimmer** der Wohnung. Durch die große Fensterfront ist der Raum sehr freundlich und gemütlich. Hier öffnet sich der Blick in Richtung einer der **beiden Terrassen**. Diese befindet sich auf Wohnebene und ist etwas mehr als 12 m<sup>2</sup> groß. Außen führt eine gewendelte Treppe zur einzigartigen **Dachterrasse**, die mit über 22 m<sup>2</sup> viel Privatheit und einen herrlichen Blick auf die Gloriette bietet.

Im hinteren Bereich der Wohnung befindet sich eine **separate Küche** mit Platz für einen gemütlichen Essbereich, ein **separates WC** mit Handwaschbecken, ein **Badezimmer** mit Doppelwaschtisch, Dusche und Handtuchheizkörper und das großzügige **Schlafzimmer**.

Das Objekt wurde gerade **frisch saniert**. Im Zuge dessen wurden die Böden, Bad & WC und Heizkörper erneuert und eine **Klimaanlage** eingebaut.

Beheizt wird das Objekt über eine **Gasetagenheizung**.

## ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Die Wohnung befindet sich im **Dachgeschoß** eines gepflegten Altbaus, das im Jahr 2005 ausgebaut wurde.

Wohnen in der Beckmannngasse bedeutet, **urbanen Komfort und Ruhe** perfekt zu verbinden. Nur ca. 5 Gehminuten entfernt liegt die **U3-Station Hütteldorfer Straße** sowie verschiedene Bus- und Straßenbahnlinien (10A, 10, 49, 52) – die Wiener Innenstadt ist somit schnell erreichbar. Auch die S-Bahn Station Breitensee (S45) liegt nur 8 Minuten zu Fuß entfernt.

Einkaufen, Ausgehen oder tägliche Besorgungen? Supermärkte, Apotheken, Ärzte und gemütliche Lokale befinden sich in direkter Umgebung.

**IMPULS-INSIDER-TIPP:** *Testen Sie einmal im ganz in der Nähe liegenden Lokal "Kenks" den "Blooming Union" (knusprig frittierte blumigenartige Zwiebel mit Sour Creme) oder einen der hervorragenden Burger.*

Als Highlight liegt der **Schönbrunner Schlosspark** nur einen Katzensprung entfernt – ein einzigartiger Ort für entspannte Spaziergänge, Sport im Grünen oder gemütliche Nachmittage mit der Familie.

**INTERESSIERT?**

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

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

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <350m  
Klinik <900m  
Krankenhaus <1.625m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <100m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.375m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <125m  
Bäckerei <100m  
Einkaufszentrum <575m

#### **Sonstige**

Geldautomat <400m  
Bank <400m  
Post <425m  
Polizei <625m

#### **Verkehr**

Bus <325m  
U-Bahn <475m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <325m  
Autobahnanschluss <4.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap