

**Sanierungsbedürftige Garconniere | ruhige Wohngegend |
4. Stock mit Lift**



Objektnummer: 434

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wolfganggasse 41
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	28,00 m ²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	D 109,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Kaufpreis:	90.000,00 €
Betriebskosten:	63,29 €
USt.:	6,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Martin Balek

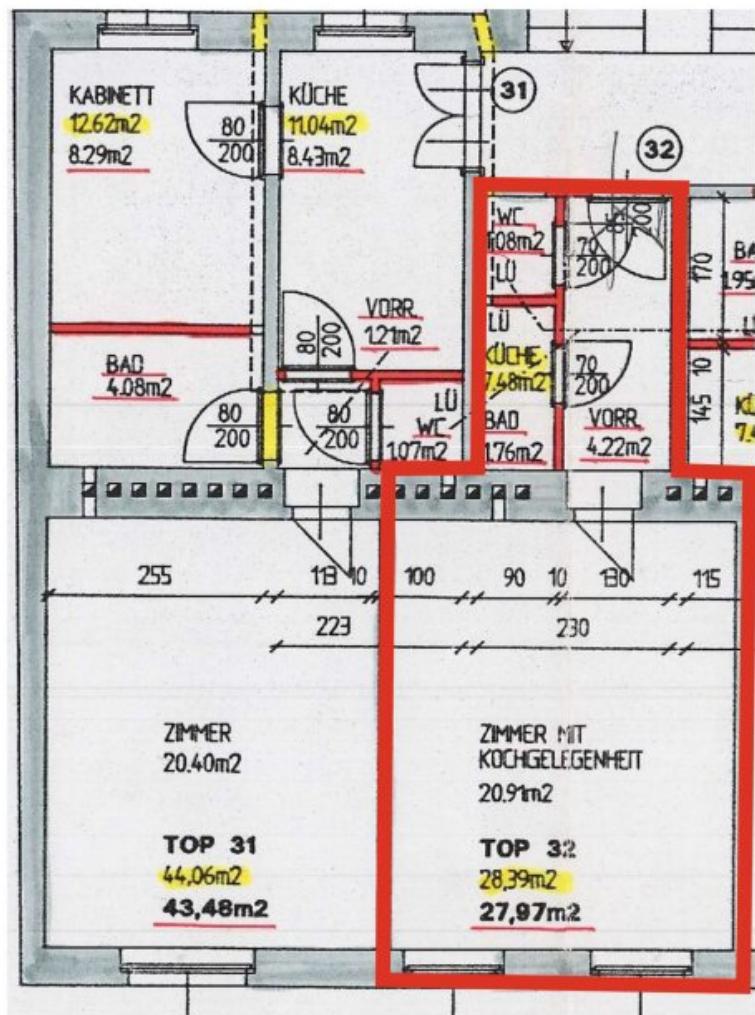
IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13
1140 Wien

T +43 676 6213393

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







Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Günstige, helle Garconniere in ruhiger Wohngegend im sanierungsbedürftigen Zustand

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- Vorraum
- großes, helles Zimmer
- aktuell KEIN WC in der Wohnung
- bewilligter Einreichplan mit WC und Bad in der Wohnung
- Doppelisolierglasfenster aus Kunststoff
- Lift

Zum Verkauf gelangt eine **1-Zimmer-Wohnung** im 4. Stock mit Lift und ca. 28 m² Wohnfläche. Die Wohnung ist nordwestseitig in Richtung der ruhigen Koflergasse ausgerichtet.

Wie auf den Bildern erkennbar, ist die Wohnung sanierungsbedürftig und es wurde 1996 im Zuge von Umbaumaßnahmen im Haus bereits ein WC und ein Bad in der Wohnung geplant.

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das gepflegte **Jahrhundertwendehaus** liegt zentral in einer **attraktiven und sehr nachgefragten Wohnlage** Wolfganggasse - Ecke Koflergasse im 12. Wiener Gemeindebezirk.

Öffentlich sind Sie hier bestens angebunden: Die Straßenbahnen 62, 6, 18, Badner Bahn, S-Bahn und diverse Buslinien halten in unmittelbarer Umgebung. Der **Bahnhof Meidling und die U-Bahn U4 Margaretengürtel** sind 1km entfernt.

In einem engen Radius um das Objekt genießen Sie die Vorzüge einer **optimalen Infrastruktur und bester Nahversorgung (EUROSPAR gegenüber)**.

Zudem gibt es in der Umgebung **Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen**, die den Alltag bequem machen.

Und wenn Sie einmal nach Erholung im Grünen suchen: Nur wenige Gehminuten entfernt, befinden sich der **Haydenpark, Steinbauerpark** oder mit den Öffis in das **Erholungsgebiet Wienerberg**.

KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir bitten um eine schriftliche Anfrage ber die jeweilige Plattform und beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!

Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter martin.balek@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur Verfügung!

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <100m

Apotheke <200m

Klinik <650m

Krankenhaus <950m

Kinder & Schulen

Schule <200m
Kindergarten <250m
Universität <725m
Höhere Schule <325m

Nahversorgung

Supermarkt <50m
Bäckerei <375m
Einkaufszentrum <900m

Sonstige

Geldautomat <375m
Bank <775m
Post <175m
Polizei <550m

Verkehr

Bus <100m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <775m
Autobahnanschluss <3.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap