

**Charmante Altbau-Wohnung in denkmalgeschütztem Haus
| sehr gepflegter Zustand**



Objektnummer: 469

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laurengasse 3
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1833
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,50 m ²
Heizwärmebedarf:	E 176,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,50
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	106,92 €
USt.:	10,69 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



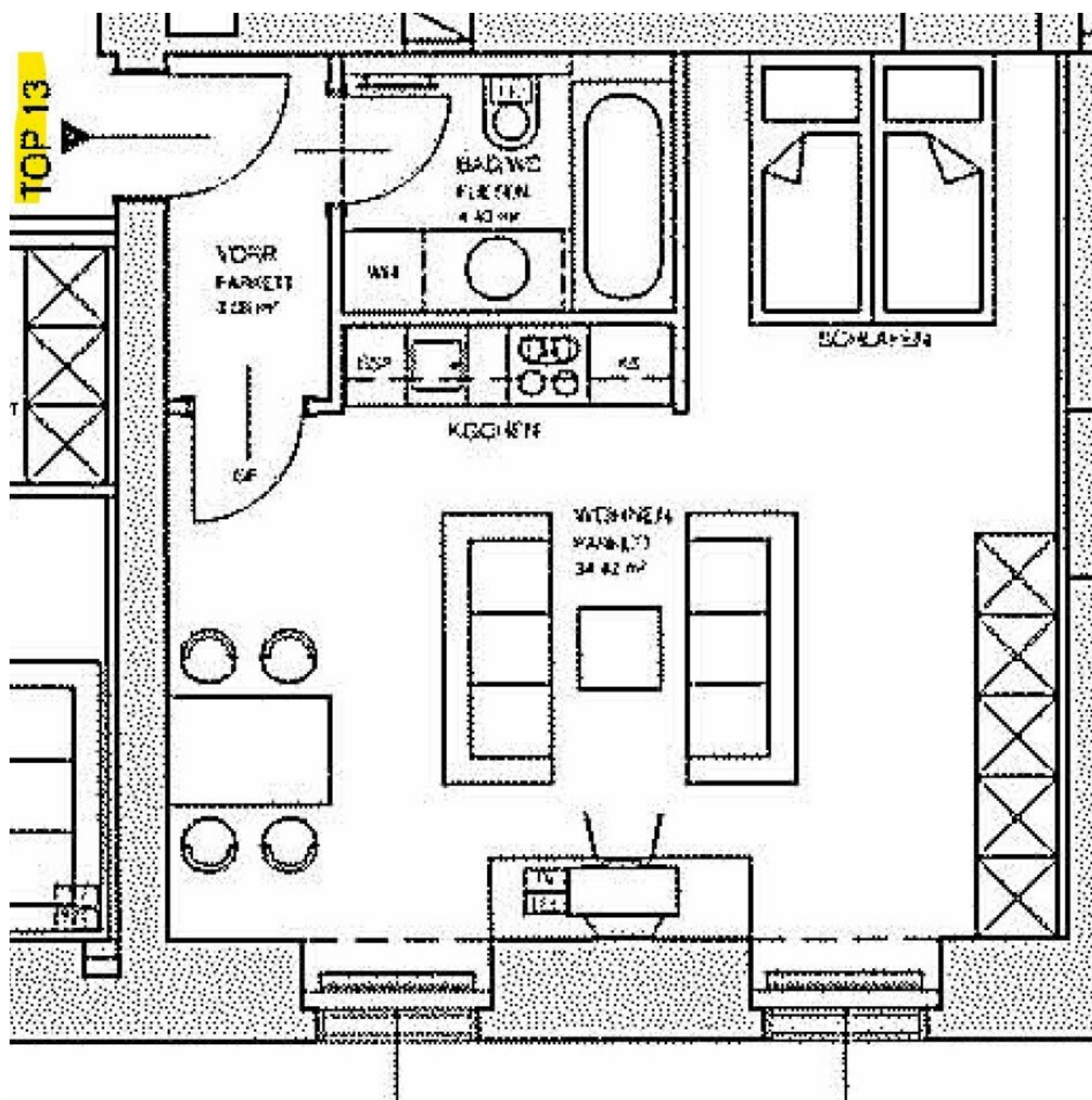
Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13





TOP 13



Objektbeschreibung

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

1-Zimmer-Altbauwohnung im gepflegten Zustand in einem denkmalgeschütztem Haus

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... im beliebten 5. Wiener Gemeindebezirk und in einer wunderschönen Wohnung im **2. Stock ohne Lift**.

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX

- Vorraum
- separates WC
- großzügiges Zimmer mit Nische für Bett
- Bad mit Badewanne und WC

Die charmante und gepflegte Wohnung befindet sich im **2. Stock OHNE Lift** in einem geschichtsträchtigen Haus im schönen, zentralen und sehr beliebten 5. Wiener Gemeindebezirk und hat ca. **42 m² Wohnfläche**.

Der **Vorraum** dieser Wohnung bietet viel Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Er bietet Zugang zum **Badezimmer** mit großem Waschtisch, Dusche und dem WC sowie zum großzügigen **Wohn-/Schlafzimmer**, welches in Richtung der **ruhigen** Laurenzgasse hin situiert ist. Die **Küche** bietet ausreichend Platz und ist vollausgestattet.

Die Wohnung wird mittels Gas-Zentralheizung beheizt und verfügt über ein ca. 3,5 m² großes **Kellerabteil**.

Die monatliche Betriebskosten inklusive Reparaturrücklage, Heizung, Warmwasser und Umsatzsteuer belaufen sich auf gesamt EUR 326,69 (darin enthalten sind EUR 164,69 für Warmwasser und Heizung).

ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR

Das mittlerweile **denkmalgeschützte Wohngebäude** aus dem Jahr 1833 wurde von Josef Klee erbaut und ist ein charakteristisches Beispiel bürgerlicher vormärzlicher Baukunst.

Auch bekannt ist es als Sterbehaus von Karl Freiherr von Vogelsang, einem bedeutenden österreichischen Sozialreformers und Gründer der "Monatszeitschrift für christliche Sozialreform".

Öffentlich sind Sie hier **bestens angebunden**:

In nur 1 km Entfernung erreichen Sie die **U4 Station Pilgramgasse** oder die **U1 Station Südtiroler Platz** und sind so in Windeseile in allen Teilen der City. Die neue **U2** mit der Station **Matzleinsdorfer Platz soll 2030 fertiggestellt** sein und ist dann in wenigen Gehminuten erreichbar.

Die **Straßenbahn-Linien** 1, 18 und 62, die **Autobus-Linien** 12A und 14A und die **Badner Bahn** befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung und bringen Sie in unter 10 Minuten zur Oper.

Kleine aber feine Parks laden in der Umgebung zu Entspannung in der Natur ein, beispielsweise der **Alois-Drasche Park**.

Die Gegend ist äußerst beliebt und hat viel zu bieten: Zahlreiche **Cafés** und **Restaurants** befinden sich in direkter Umgebung, beispielsweise marschieren Sie in nur einer Viertelstunde gemütlich zum beliebten **Wiener Naschmarkt**.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Ums Eck befinden sich praktischerweise ein EUROSPAR und ein Hofer.

KLINGT INTERESSANT?

MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS!

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

**unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel: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 <50m
Apotheke <250m
Klinik <700m
Krankenhaus <525m

Kinder & Schulen

Schule <275m
Kindergarten <175m
Universität <425m
Höhere Schule <925m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <225m
Einkaufszentrum <625m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <675m

Verkehr

Bus <125m
U-Bahn <625m
Straßenbahn <125m
Bahnhof <675m
Autobahnanschluss <2.625m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap