

**helle Eckwohnung | 4 Zimmer mit separater Küche |  
Fußbodenheizung**



**Objektnummer: 487**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wilhelminenstraße 72
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	1911
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	106,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 198,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,99
Kaufpreis:	300.000,00 €
Betriebskosten:	268,69 €
USt.:	26,87 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Martin Balek

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

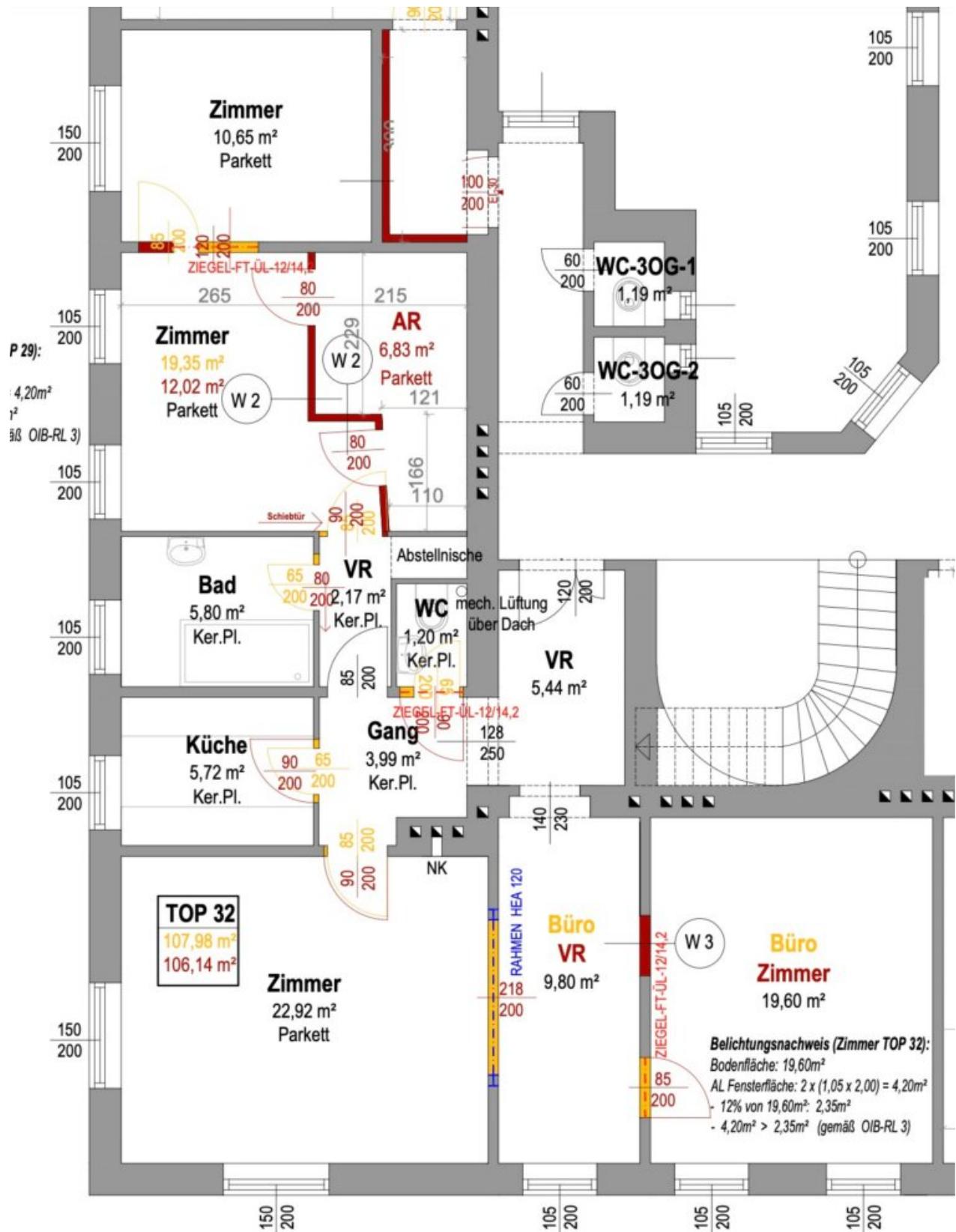
T +43 676 6213393

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









## GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

# Objektbeschreibung

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

**Gepflegte, zentral begehbar 4-Zimmer-Eckwohnung mit separater Küche.**

## ÜBER DIE WOHNUNG

### FACTBOX & RAUMAUFTeilung

- Vorzimmer
- separate Küche
- helles Eck-Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer, aktuell ist eines davon ein Durchgangszimmer
- separates WC
- Bad mit großer Dusche und Fenster
- Fußbodenheizung
- Außenrollläden

Diese **4-Zimmer-Wohnung** befindet sich in einem **klassischem Altbau** im 3. Stock OHNE Lift. Die Wohnung ist in einem gepflegten Zustand und leerstehend. Der **Vorraum** bietet viel Platz zum Ankommen und für eine Garderobe. Direkt beim Eingang befindet sich ein **separates WC** und fast alle Räume sind zentral erschlossen.

Geradeaus geht es in das Wohnzimmer und linker Hand weiter in ein 20m2 großes Zimmer. Das Wohnzimmer selbst ist äußerst hell und lichtdurchflutet.

Rechter Hand geht es in die **separate Küche**, das **Badezimmer mit Dusche und Fenster** sowie 2 weitere Zimmer, wobei eines davon ein Durchgangszimmer ist.

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

## **ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR**

Das **Jahrhundertwendehaus** liegt in der gefragten Wilhelminenstraße und bietet eine sehr gute Infrastruktur.

**Öffentlich** sind Sie hier gut angebunden: Fußläufig erreichen Sie in weniger als **10 Minuten** die **U3 Station** und S-Bahn Station Ottakring. Die Straßenbahnlinie 2 hält unmittelbar vor dem Haus.

Praktischerweise befindet sich ein **INTERSPAR** nur 6 Gehminuten entfernt. Auch ein **HOFER** befindet sich direkt ums Eck.

Auch alle anderen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

**KLINGT INTERESSANT?**

**DANN MELDEN SIE SICH GERNE BEI UNS ...**

**Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform, wir 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!**

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <100m

Apotheke <100m

Klinik <825m  
Krankenhaus <400m

### **Kinder & Schulen**

Schule <225m  
Kindergarten <400m  
Universität <1.550m  
Höhere Schule <1.200m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <325m  
Einkaufszentrum <425m

### **Sonstige**

Geldautomat <325m  
Bank <450m  
Post <450m  
Polizei <525m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <525m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <625m  
Autobahnanschluss <4.550m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap