

**2-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair | TOP Lage  
| Balkonanbau möglich**



**Objektnummer: 507**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gumpendorfer Straße 118A
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	E 180,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,56
Kaufpreis:	459.000,00 €
Betriebskosten:	176,90 €
USt.:	17,69 €
Provisionsangabe:	

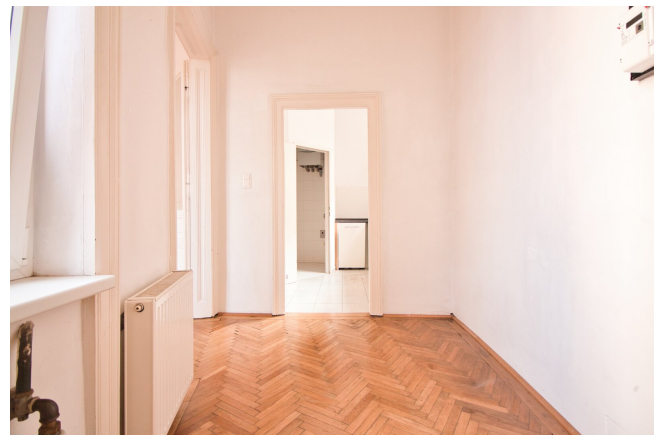
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

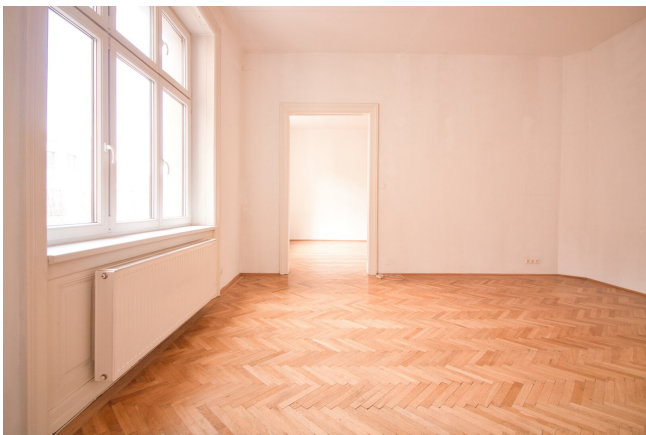


**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13











## Objektbeschreibung

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

**Wunderschöne 2-Zimmer Wohnung mit herrlichem Altbau-Flair, hohen Doppelflügel-Kassettentüren und ruhiger Innenhoflage**

### ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung befindet sich im **4. Stock (bald mit Lift)** in einem gepflegten Altbauwohnhaus im schönen, belebten & beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk.

### FACTBOX

- Vorraum
- großer Wohnbereich
- separates Schlafzimmer
- separate Küche mit Fenster
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC

Der großzügig gestaltete **Vorraum** heißt Sie mit viel Platz zum Ankommen willkommen. Rechter Hand befindet sich das **separate WC** mit praktischem Fenster.

Geradeaus gelangen Sie in die ca. 5 m<sup>2</sup> große **Küche**, von der aus das **Badezimmer** mit **Dusche**, **Waschtisch** und **Waschmaschinenanschluss** zugänglich ist.

Linker Hand öffnet sich durch eindrucksvolle **Kassetten-Doppelflügeltüren** das ca. 24 m<sup>2</sup> große **Wohnzimmer**, von dem aus das ebenso großzügige **Schlafzimmer** begehbar ist.

Diese stilvolle **Altbauwohnung** begeistert mit klassischen Details, beeindruckender Raumhöhe und einer angenehmen Lichtdurchflutung. Ein charmantes Zuhause mit viel Potenzial – bereit, nach Ihren eigenen Vorstellungen gestaltet und eingerichtet zu werden.

Beheizt wird die Wohnung klassisch mittels **Gasetagenheizung**.

Das Highlight: Es besteht die Möglichkeit einen **fast 8 m<sup>2</sup> großen Balkon anzubauen**. Sollten Sie dies nicht selbst durchführen wollen, wird dies für einen Aufpreis von EUR 35.000,-- noch vom Verkäufer erledigt.

## **ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR**

Das gepflegte Altbauhaus verfügt aktuell noch über keinen Lift, der aktuelle Eigentümer verpflichtet sich aber **innerhalb von 2 Jahren einen Lift einzubauen**, was das Objekt weiter aufwerten wird.

Sie wohnen hier im **begehrten 6. Wiener Gemeindebezirk „Mariahilf“** – eine Mischung aus zentraler Stadtlage, attraktiver Infrastruktur und urbanem Flair.

**Öffentlich** sind Sie hier **BESTENS** angebunden: In unter 5 Gehminuten erreichen die **U6 Gumpendorferstraße** oder die **U4 Margaretengürtel**. Auch der Umschlagplatz **Wien Westbahnhof** mit zahlreichen Regionalzügen, U-Bahn- und Straßenbahnen liegt in weniger als 10 Minuten Entfernung.

Die ebenfalls nur 10 Minuten entfernte Einkaufsachse **Mariahilfer Straße** bietet einige große Vielfalt an Shopping und Gastronomie.

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar! Beispielsweise liegt eine LIDL Filiale nur wenige Gehminuten entfernt.

## **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](tel:06508566764) zur Verfügung!

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <150m

Apotheke <275m

Klinik <125m

Krankenhaus <250m

### Kinder & Schulen

Schule <75m

Kindergarten <75m

Universität <825m

Höhere Schule <800m

### Nahversorgung

Supermarkt <125m

Bäckerei <300m

Einkaufszentrum <925m

### Sonstige

Geldautomat <275m

Bank <500m

Post <325m

Polizei <400m

### Verkehr

Bus <50m

U-Bahn <275m

Straßenbahn <325m

Bahnhof <275m

Autobahnanschluss <4.025m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap