Charmante 3-Zimmer Altbau-Wohnung | vollausgestattet | wenige Gehminuten zur U3 Johnstraße

Objektnummer: 308

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hütteldorfer Straße 97
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien,Rudolfsheim-Fünfhaus
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	71,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 142,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	168,45 €
USt.:	16,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. (FH) Markus Verner

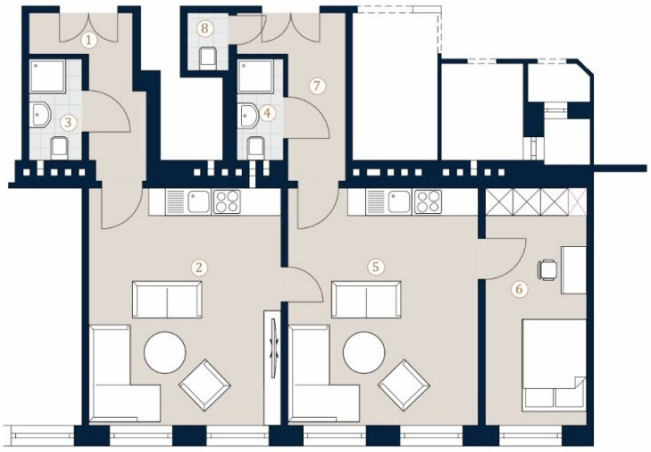
IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13

Hütteldorfer Straße 97
1150 Wien

Top 26+27-3.OG

Wohnfläche 70.08 m²

1 Vorraum
2 Zimmer
3 Bad
4 Bad
5 Zimmer
6 Zimmer
7 Vorraum
8 WC



A4 M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße. Planstand: Februar 2021

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Charmante 3-Zimmer Altbau-Wohnung, vollausgestattet, nur wenige Gehminuten zur U3 Johnstraße

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser charmanten Altbauwohnung im wunderschönen & begehrten 14. Wiener Gemeindebezirk.

ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung wurde bis vor kurzem als Apartment vermietet und wird zum Teil möbliert verkauft. Sie bestand ursprünglich aus zwei Wohneinheiten, die zusammengelegt wurden und nun auch im Nutzwertgutachten und gemäß Grundbuchstand als eine Wohnung geführt werden.

-> In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zum Verkauf. Bei Interesse, senden Sie uns sehr gerne eine Anfrage!

FACTBOX

- 2 Vorzimmer
- 2 Bäder mit Waschtisch, Dusche und WC
- 3 großzügige Zimmer (aktuell mit 2 Kochzeilen)
- separates WC

- 2 Kellerabteile

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem **revitalisierten Altbau** im 3. Liftstock und hat **im Wohnungsinneren ca. 71 m².**

Die Wohnung hat aktuell zwei separate Eingänge. Direkt bei der Eingangstür befinden sich 2 Bädern (ausgestattet mit Waschtisch, Dusche & WC) sowie eine separate Toilette. Sie verfügt über 3 großzügige, helle Zimmer sowie zwei Küchenzeilen.

Der **Zustand** der Wohnung ist als **gepflegt** zu bezeichnen. Die Wohnung verfügt über Fischgrät-Eichenparkett, stilvolle Kassettentüren, eleganten Deckenstuck und feine Vertäfelungen.

Die Wohnung kann inkl. des geschmackvollen **Mobiliars** erworben werden.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 185,30, die Reparaturrücklage EUR 91,84; in Summe somit EUR 277,14.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Das herrliche **Stil-Altbauhaus** aus der Jahrhundertwende verfügt über eine - für diese Zeit charakteristische - wunderschöne gegliederten Fassade & ist in einem äußerst gepflegten Zustand. Die Allgemeinflächen und die Gründerzeitfassade wurden mit viel Liebe zum Detail saniert. Zur Wohnung gehören zwei ca. 3 m² große **Kellerabteile**.

Öffentlich sind Sie hier BESTENS angebunden: **Nur ca. 5 Gehminuten entfernt** befindet sich die **U3 Johnstraße**. Neben der U-Bahn hält hier auch die **Straßenbahnlinie** 49 sowie die **Buslinie** 12A .

Besonders toll ist die direkte Nähe zum **Wiener Meiselmarkt**. Hier treffen echte Greißler und Regionalität auf Exotik, und das regensicher zu jeder Jahreszeit. Ob Blumen, Obst, Fleisch, Gewand und allerlei exotischen Spezialitäten, der Meiselmarkt bezeichnet sich selbst auch gerne als ungeschliffener Diamant unter Wiens Märkten.

Die Umgebung rund um das Objekt bietet **optimale Infrastruktur** und viele Einrichtungen sowie Nahversorger des täglichen Bedarfs. Nur ca. 200 m entfernt befinden sich beispielsweise ein EUROSPAR und ein Lidl. Ausgezeichnete Restaurants, Bars und Kaffeehäuser sowie Geschäfte und ein Fitnesscenter sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten erreichbar!

INTERESSIERT?

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

unter office@impuls-immobilien.at bzw. telefonisch unter 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 <200m
Apotheke <225m
Klinik <1.400m
Krankenhaus <1.775m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <225m
Universität <650m
Höhere Schule <1.025m

Nahversorgung
Supermarkt <175m
Bäckerei <100m
Einkaufszentrum <275m

Sonstige
Geldautomat <175m
Bank <175m
Post <450m
Polizei <325m

Verkehr
Bus <225m
U-Bahn <325m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <4.575m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap