

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



**Objektnummer: 315**

**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 142,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Kaufpreis:	325.000,00 €
Betriebskosten:	174,35 €
USt.:	17,44 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13



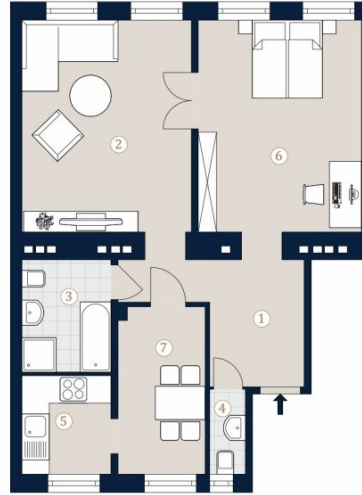


Hütteldorferstraße 97  
1150 Wien

Top 18 -2.OG

Wohnfläche 71.38m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Zimmer
- 3 Bad
- 4 WC
- 5 Küche
- 6 Zimmer
- 7 Raum



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planarstellung 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. Statische Maße sind Rohbau Maße. 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 15. Wiener Gemeindebezirk.

### ÜBER DIE WOHNUNG

Die Wohnung wurde bis vor kurzem als Apartment vermietet und wird zum Teil möbliert verkauft.

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

### FACTBOX

- Vorzimmer
- Bad mit Waschtisch, Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss
- 2 großzügige Zimmer
- separate Küche
- Esszimmer

- separates WC
- Kellerabteil

Die 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einem **revitalisierten Altbau** im 3. Liftstock und hat **im Wohnungsinneren ca. 71 m<sup>2</sup>**.

Der **Vorraum** ist äußerst großzügig, bietet ausreichend Platz zum ankommen und verbindet alle Räume der Wohnung. Diese ist somit **zentral begehbar**. Direkt bei der Eingangstür befinden sich ein **separates WC**, linker Hand geht es in ein **Esszimmer** sowie in die dahinterliegende, in den Innenhof ausgerichtete, **Küche**. Das danebenliegende **Bad** ist mit einem Waschtisch, einer Badewanne, einer Dusche und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet.

Geradeaus sind **2 großzügige, helle Zimmer** situiert, welche nach Bedarf auch geteilt werden könnten.

Der **Zustand** der Wohnung ist als **gepflegt** zu bezeichnen. Die Wohnung verfügt über Fischgrät-Eichenparkett und stilvolle Kassetentüren.

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

## 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 m<sup>2</sup> 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](mailto:office@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter [0650/8566764](tel:06508566764) 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