

**helle 3-Zimmer Wohnung zum Selbstgestalten| gute
Infrastruktur | 700 m zur U3**



Objektnummer: 368

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geiselbergstraße 39
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 168,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,78
Kaufpreis:	159.000,00 €
Betriebskosten:	263,98 €
USt.:	26,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



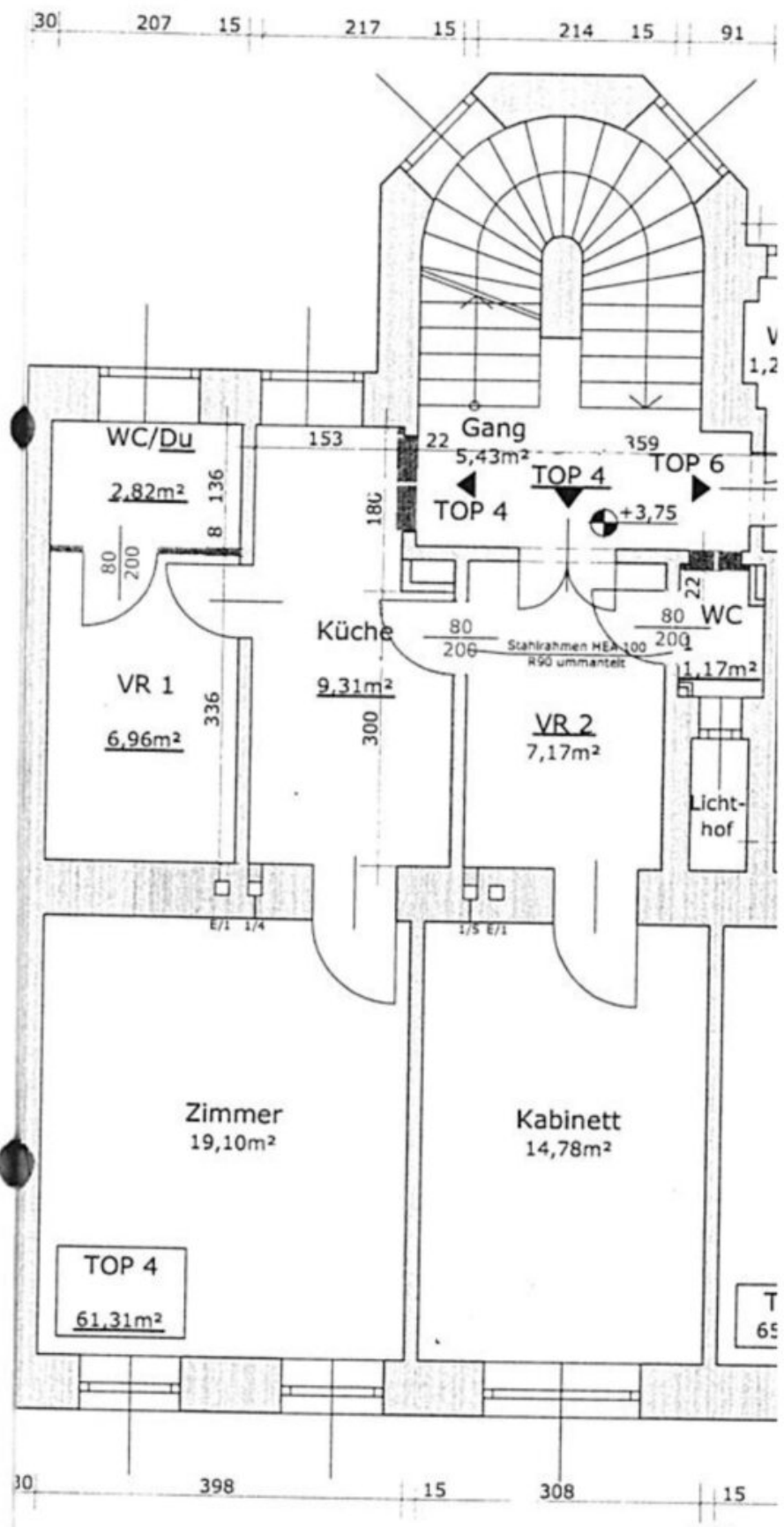
Mag. (FH) Markus Verner

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









Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet verschiedene Wohnungen in der Geiselbergstraße 39 ab sofort zum KAUF an:

Helle, günstige 3-Zimmer-Wohnung mit separatem WC, südlich ausgerichtet, gute Infrastruktur, U-Bahn Nähe

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX:

- Vorraum
- Küche
- Badezimmer mit Fenster
- mögliche Schaffung eines Kabinetts
- 2 großzügige, südseitige Zimmer
- separates WC mit Handwaschbecken und Fenster

Aktuell handelt es sich um baulich 2 Wohnungen, welche im Nutzwertgutachten und Grundbuch bereits vereint wurden. Die Wohnung befindet sich im **1. Stock ohne Lift** und hat aktuell noch 2 Eingänge. Ein Wohnungsteil ist in einem renovierungsbedürftigem Zustand, im Zuge derer jedoch die Raumaufteilung optimiert werden könnte.

Gerne beraten wir Sie hinsichtlich möglicher Grundrissvarianten.

-> In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zum Verkauf. Bei Interesse, senden wir Ihnen gerne eine Übersicht der vorhandenen Einheiten zu bzw. können auch

Wohnungspakete erworben werden! Melden Sie sich diesbezüglich gerne bei uns!

ÜBER DIE LAGE & DIE INFRASTRUKTUR

Das **Haus** liegt zentral in einer **attraktiv ausgebauten und nachgefragten Wohnlage** im 11. Wiener Gemeindebezirk mit guter Infrastruktur.

Öffentlich sind Sie hier OPTIMAL angebunden: Die **U3 Station Enkplatz** liegt nur 700 m oder 7 Gehminuten entfernt. Auch die Straßenbahnlinien 11 und D halten direkt vor der Haustüre. In nur einer Gehminute erreichen Sie auch den Bahnhof Geiselbergstraße mit direktem S-Bahn Anschluss.

In einem engen Radius um das Objekt genießen Sie die Vorzüge einer **optimalen Infrastruktur und diverser Nahversorger**: Ein BILLA sowie eine SPAR-Filiale befinden sich nur 3 Gehminuten entfernt. Weiters gibt es zahlreiche Geschäfte, Restaurants und Cafés auf der unweit liegenden Simmeringer Hauptstraße.

Und wenn es Sie einmal nach Erholung im Grünen dürstet: Nur 300 m entfernt, befindet sich der große, schöne **Herderpark** mit kleinen und sehr sauberem Familienschwimmbad, Kinderspielplatz und großen Wiesenflächen zum Entspannen.

Auch alle anderen **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind fußläufig innerhalb weniger Minuten erreichbar.

KLINGT INTERESSANT?

DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!

Wir freuen uns darauf & stehen 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 <300m

Apotheke <275m

Klinik <300m

Krankenhaus <2.375m

Kinder & Schulen

Schule <75m

Kindergarten <375m

Universität <950m

Höhere Schule <1.550m

Nahversorgung

Supermarkt <200m

Bäckerei <50m

Einkaufszentrum <775m

Sonstige

Geldautomat <525m

Bank <525m

Post <525m

Polizei <550m

Verkehr

Bus <25m

U-Bahn <625m

Straßenbahn <25m

Bahnhof <100m

Autobahnanschluss <525m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap