

**2-3 Zimmer-Wohnung mit viel Potential | tlw. Renovierung  
notwendig | barrierefrei | perfekte Infrastruktur**



**Objektnummer: 379**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fockygasse 36
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 84,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,72
Kaufpreis:	165.000,00 €
Betriebskosten:	112,18 €
USt.:	11,22 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

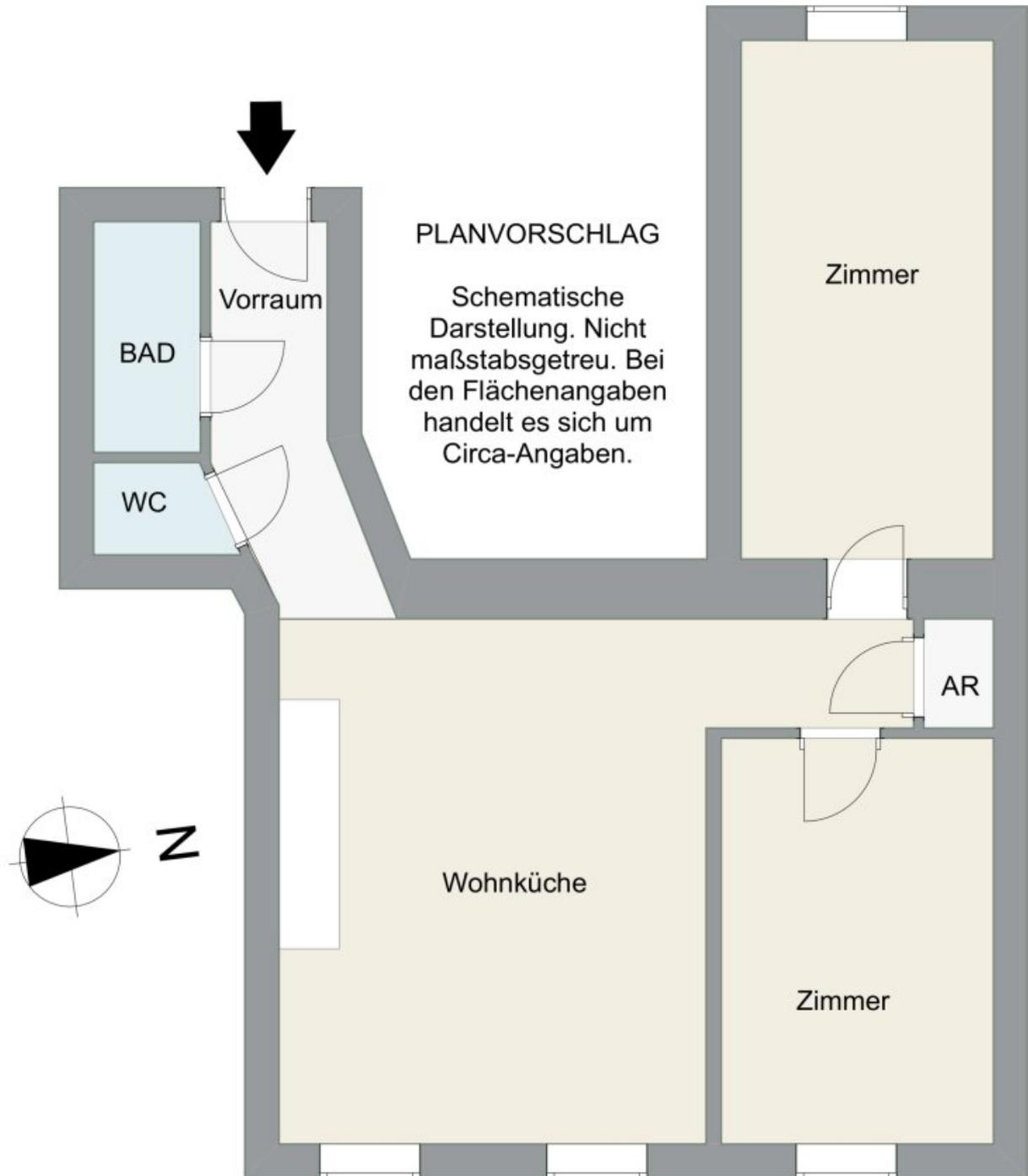
IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13













## Objektbeschreibung

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

**55 m<sup>2</sup> große Wohnung mit viel Potential, barrierefrei, perfekte Infrastruktur, 3 Zimmer möglich, tlw. Renovierung notwendig**

### **HERZLICH WILLKOMMEN ...**

... in dieser Altbau-Wohnung im zentral gelegenen und sehr beliebten 12. Wiener Gemeindebezirk.

### **DIE ECKDATEN**

- 2/3-Zimmer-Altbau-Wohnung im 3. Stock mit Lift
- ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Kellerabteile mit je 2 m<sup>2</sup>

### **aktueller IST-Zustand**

- 2 getrennte Eingänge
- 2 Vorräume (aktuell einer mit kleiner Küchenseite)
- Bad mit WC
- 2 Zimmer

## IMPULS Planvorschlag

- Vorraum
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- großzügige, gut geschnittene Wohnküche
- Schlafzimmer in Richtung des ruhigen Innenhofs
- Möglichkeit eines zweiten Büros/Schlafzimmers oder einer separaten Küche

## DIE WOHNUNG

Diese **helle Altbau-Wohnung** bietet viel Potential, tolle knapp **3 m hohe Räume** und eine sehr gute **Infrastruktur** und **Lage**.

Aktuell besteht das Objekt **baulich** noch **aus zwei Wohnungen**, im Grundbuch und Nutzwertgutachten wurden diese bereits zusammengelegt. Dementsprechend verfügt das Objekt aktuell noch über 2 separate Eingänge, 2 Vorräume und je einen dahinterliegende Wohnbereich. In einer Wohnung befindet sich ein Badezimmer mit WC.

Im Zuge von **notwendigen Renovierungsarbeiten** könnte mit einfachen Mitteln eine perfekte, gut geschnittene 2-3-Zimmer-Wohnung geschaffen werden. (**siehe -> IMPULS Planvorschlag 3 Zimmer**). Diese könnte dann wie folgt aussehen:

Der **Vorraum** dieser Wohnung erschließt ein **separates WC**, ein **Badezimmer** mit Dusche und ein großzügiges **Wohnzimmer** oder auch eine Wohnküche. Von hier aus gelangen Sie in ein in den Innenhof ausgerichtetes, ruhiges **Schlafzimmer** und in ein weiteres **Zimmer**. Dieses wäre variabel nutzbar, beispielsweise als ein weiteres Schlafzimmer, Büro oder auf Wunsch

auch als separate Küche. Auch ein praktischer **Abstellraum** wäre in diesem Planvorschlag berücksichtigt.

Beheizt wird das Objekt aktuell mittels **Elektroheizkörpern**.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 123,40, die Reparaturrücklage EUR 62,18; in Summe somit EUR 185,58.

## **DAS WOHNHAUS & DIE LAGE**

Die Wohnung befindet sich im **3. Lift-Stock** in einem Wohnhaus aus der **Jahrhundertwende**. Das Haus ist in einem guten Zustand.

Im Haus gibt es ein **Kellerabteil** zu jeder Wohnung.

**Nur 1 km entfernt** befindet sich die **U4/U6 Station Längenfeldgasse**. Diese erreichen Sie fußläufig in nur ca. 11 Minuten. Der ausgebaut **Bahnhof Wien Meidling** (div. Regionalzüge, Züge Richtung Flughafen und Bratislava, etc.) liegt nur 5 Minuten mit der **Straßenbahnlinie** 62, die direkt vor der Haustüre hält, entfernt. Auch die **Buslinien** 59A und 63A halten in unmittelbarer Umgebung.

Auch die **Badner Bahn** hält vor der Türe und bringt Sie entweder in Richtung Karlsplatz oder zur **SCS** und weiter nach Baden!

Auch für Erholung ist gesorgt: In unweiter Entfernung befinden sich der **Haydnpark** oder der **Steinbauerpark**, mit großem Kinderspielplatz und einer schönen Parklandschaft, die zu Entspannung im Grünen einlädt. Auch das beliebte **Theresienbad** erreichen Sie zu Fuß in unter einer Viertelstunde.

Die Gegend ist äußerst belebt mit **optimaler Infrastruktur**, bietet vielfältige Restaurants, Cafés und Nahversorger (beispielsweise ein EUROSPAR im nächsten Häuserblock oder ein Hofer nur 500 m entfernt). Auch alle weiteren **Einrichtungen des täglichen Bedarfs** sind gut bzw. fußläufig äußerst schnell zu erreichen.

Besonders toll ist die Nähe zur neu gestalteten **Meidlinger Hauptstraße** (übrigens die fünftgrößte Einkaufsstraße Wiens) mit dem traditionellen **Meidlinger Markt**. Dieser ist bekannt für die ausgezeichnete Qualität von Obst und Gemüse sowie Fleischwaren. Zusätzlich gibt es auch einen Bauernmarkt mit ländlichen Waren.

**KLINGT INTERESSANT?**

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

**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 <150m  
Apotheke <300m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <875m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <250m  
Universität <725m  
Höhere Schule <200m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <300m  
Einkaufszentrum <825m

#### **Sonstige**

Geldautomat <475m  
Bank <800m  
Post <75m  
Polizei <550m

#### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <775m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <775m  
Autobahnanschluss <2.900m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap