Kein 0815! Erfüllen Sie sich Ihren besonderen, großzügigen Wohntraum in BESTLAGE | Hofgebäude | Fußbodenheizung

Objektnummer: 385

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adamsgasse 15
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	101,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	E 171,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	202,12 €
USt.:	20,21 €

Provisionsangabe:

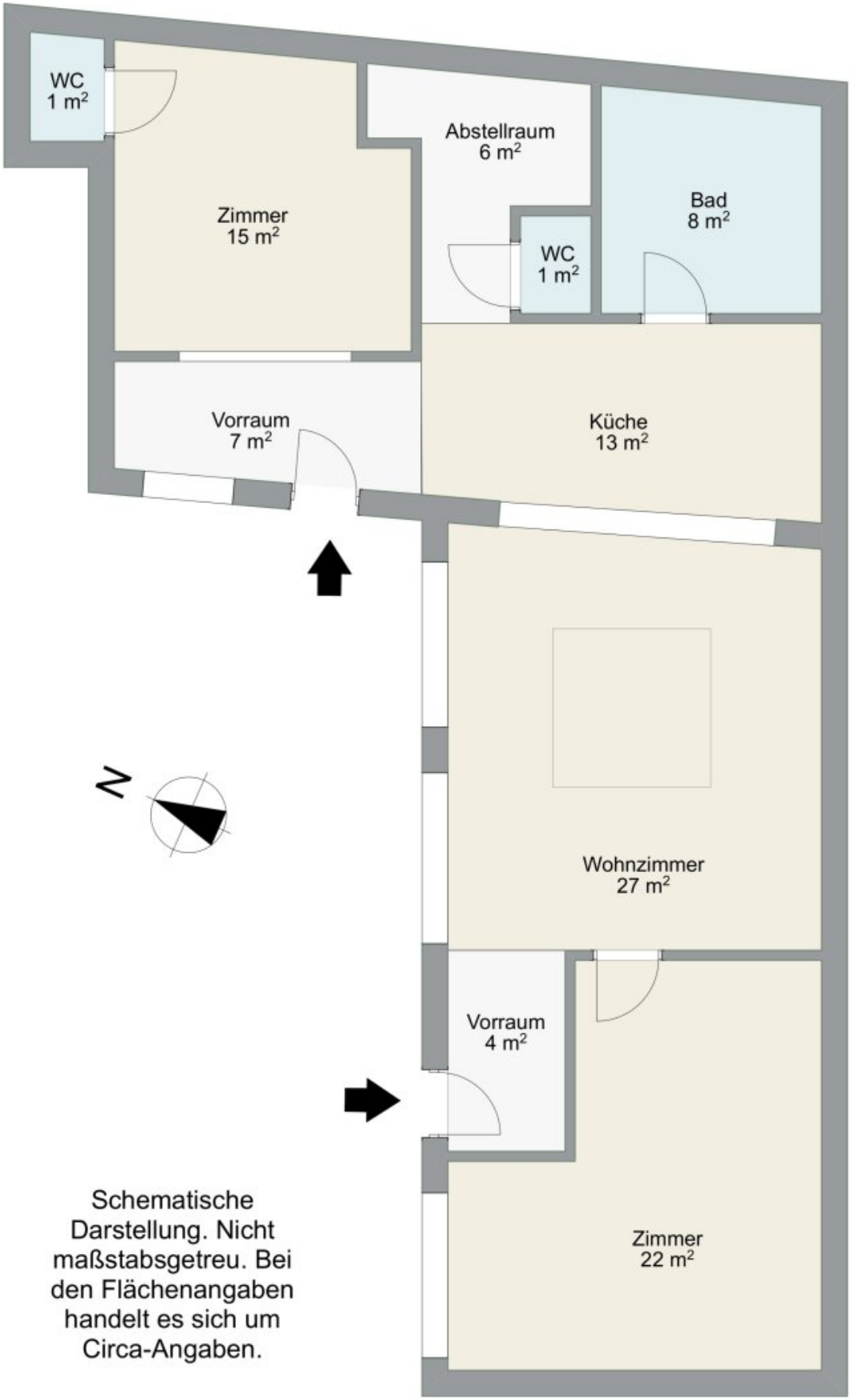
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

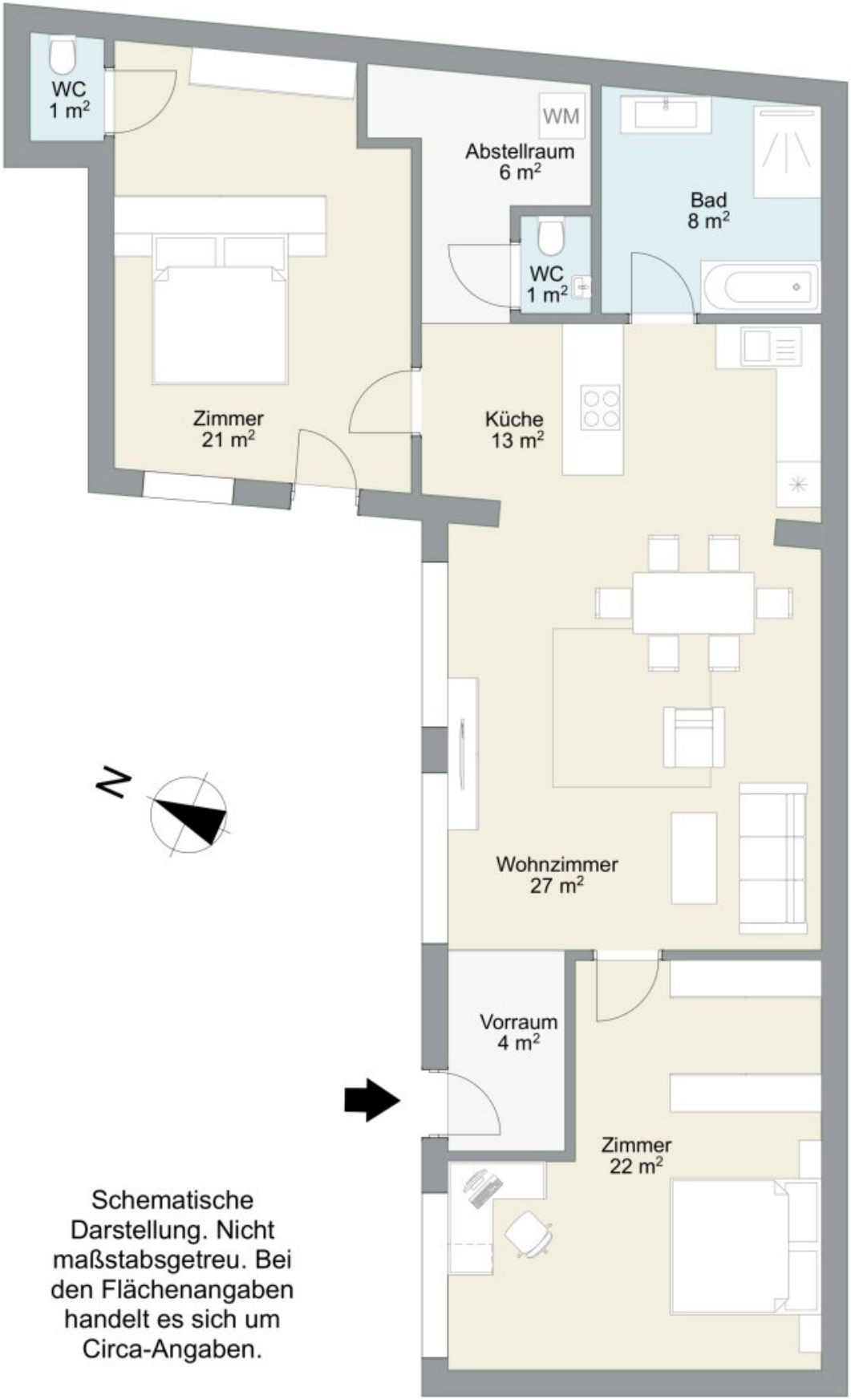
Mag. (FH) Markus Verner

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

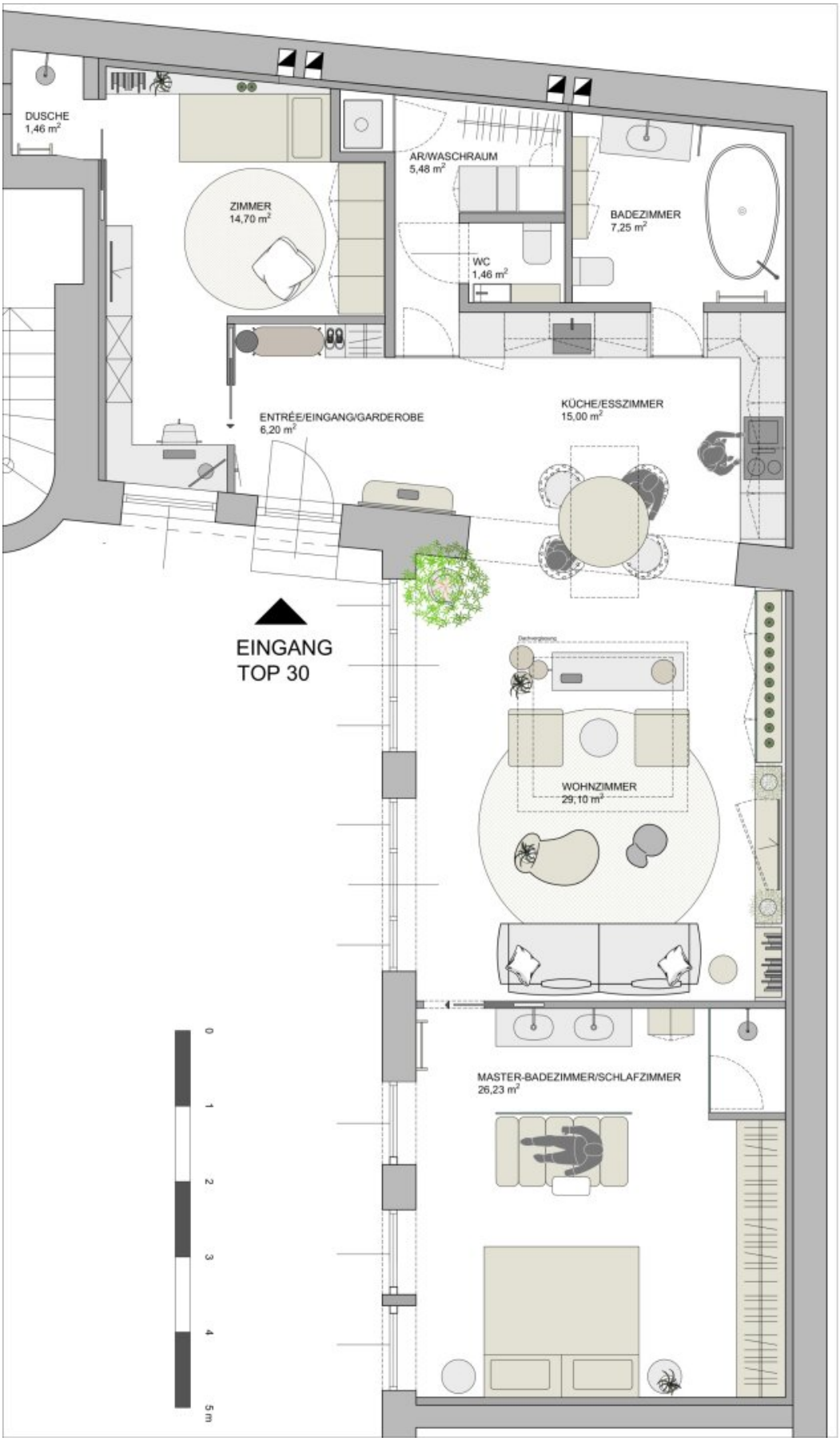
Frosch



Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.



Schematische Darstellung. Nicht maßstabsgetreu. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Circa-Angaben.


DUSCHE
1,46 m²
ZIMMER
14,70 m²
AR/WASCHRAUM
5,48 m²
WC
1,46 m²
BADEZIMMER
7,25 m²
ENTRÉE/EINGANG/GARDEROBE
6,20 m²
KÜCHE/ESSZIMMER
15,00 m²
EINGANG
TOP 30
WOHNZIMMER
29,10 m²
MASTER-BADEZIMMER/SCHLAFZIMMER
26,23 m²
0
1
2
3
4
5 m

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Kein 0815: Großzügige 3-Zimmer-Wohnung im Hofgebäude in BESTLAGE, mit gutem Grundriss und Raumaufteilung, ruhig durch hofseitige Ausrichtung

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX & RAUMAUFTEILUNG

- großzügige 3,5 m Raumhöhe
- 2 separate WCs
- großer Wohnbereich mit offener Küche und Lichtkuppel
- Bad mit Badewanne, Dusche, Handtuchwärmer und Waschtisch
- 2 große Zimmer die sich beide als Schlafzimmer mit begehbaren Kleiderschrank eignen
- Abstellraum

Diese großzügige **3-Zimmer-Wohnung** ist etwas ganz besonderes. Sie befindet sich in **BESTLAGE** im 3. Wiener Gemeindebezirk mit optimaler Infrastruktur in einem **separaten Hofgebäude im Innenhof** eines gepflegten Jahrhundertwendewohnhauses.

Die Wohnung bietet auf ca. **101 m² viel Platz** um sich seinen individuellen Wohntraum erfüllen zu können. Aktuell verfügt die Wohnung über **zwei Eingänge** mit **zwei Vorräumen**. Im östlichen Teil der Wohnung befinden sich **zwei separate WCs** sowie **ein Badezimmer** mit Badewanne, Dusche, Handtuchwärmer und Waschtisch. Außerdem gibt es einen praktischen, großen **Abstellraum** mit ca. 6 m² der auch über einen Waschmaschinenanschluss verfügt.

Die **Küche** ist offen in Richtung **Wohnbereich** gestaltet und bietet viel Platz, auch für einen gemütlichen Essbereich. Küche und Wohnzimmer sind zusammen ca. 40 m² groß. Ein besonderes Highlight ist sicher die **Lichtkuppel**, die ein angenehmes Licht von oben in den Wohnraum bringt.

Zwei gut geschnittene Zimmer komplettieren diese Wohnung (eines aktuell ca. 15 m², eines ca. 22 m² groß). Diese könnten variabel als Schlafzimmer/Kinderzimmer/Büro etc. genutzt werden & würden auch Platz für eine begehbare Garderobe bieten.

Falls Sie Ihren Wohntraum gerne individuell erfüllen möchten, könnte das zweite Schlafzimmer, durch entfernen des 2. Eingangs, auch noch vergrößert und optimiert werden (siehe **IMPULS Planvorschlag**).

Beheizt wird das Objekt mittels **Gasetagenheizung und Fußbodenheizung**, die **Räume** sind ansehnliche **3,5 Meter** hoch.

ÜBER DAS HAUS & DIE INFRASTRUKTUR

Die **fünfstöckige, schöne Jahrhundertwendeliegenschaft** befindet sich nur wenige Gehminuten vom herrlichen **Wiener Donaukanal** entfernt. Wenn Sie den Donaukanal überqueren sind Sie in wenigen Minuten in der weitläufigen **Prater-Parklandschaft** und genießen Erholung im Grünen, direkt in der City. Auch der **1. Bezirk** liegt nur wenige Gehminuten entfernt.

Öffentlich sind Sie hier bestens angebunden: Die **Straßenbahnlinie 1** hält unweit der Wohnung, **Wien Landstraße mit U3 und U4-Anschluss** erreichen Sie in ca. 10 Gehminuten.

Sowohl der schöne 3, als auch der naheliegende 1. Bezirk bieten **unzählige Freizeitmöglichkeiten, vielfältige Lokale, Restaurants und Cafés** in der unmittelbaren Umgebung. Beispielsweise spazieren sie nur 1,5 Kilometern gemütlich zum Motto am Fluß und genießen hier ein Glas Wein oder eine herrliche Basilikum-Limettenlimonade :)

Auch alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Spar, Interspar, Hofer, Trafik, Ärzte...) finden sich in unmittelbarer Umgebung!

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!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <225m
Apotheke <175m
Klinik <875m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <200m
Kindergarten <175m
Universität <425m
Höhere Schule <1.100m

Nahversorgung
Supermarkt <100m
Bäckerei <200m
Einkaufszentrum <675m

Sonstige
Geldautomat <175m
Bank <175m
Post <175m
Polizei <600m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <600m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <650m
Autobahnanschluss <2.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap