

**Hofseitige Altbau-Wohnung | Top Lage direkt neben
U-Bahn**



Objektnummer: 336

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hainburger Straße 47
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 111,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	346.000,00 €
Betriebskosten:	126,77 €
USt.:	12,68 €
Provisionsangabe:	

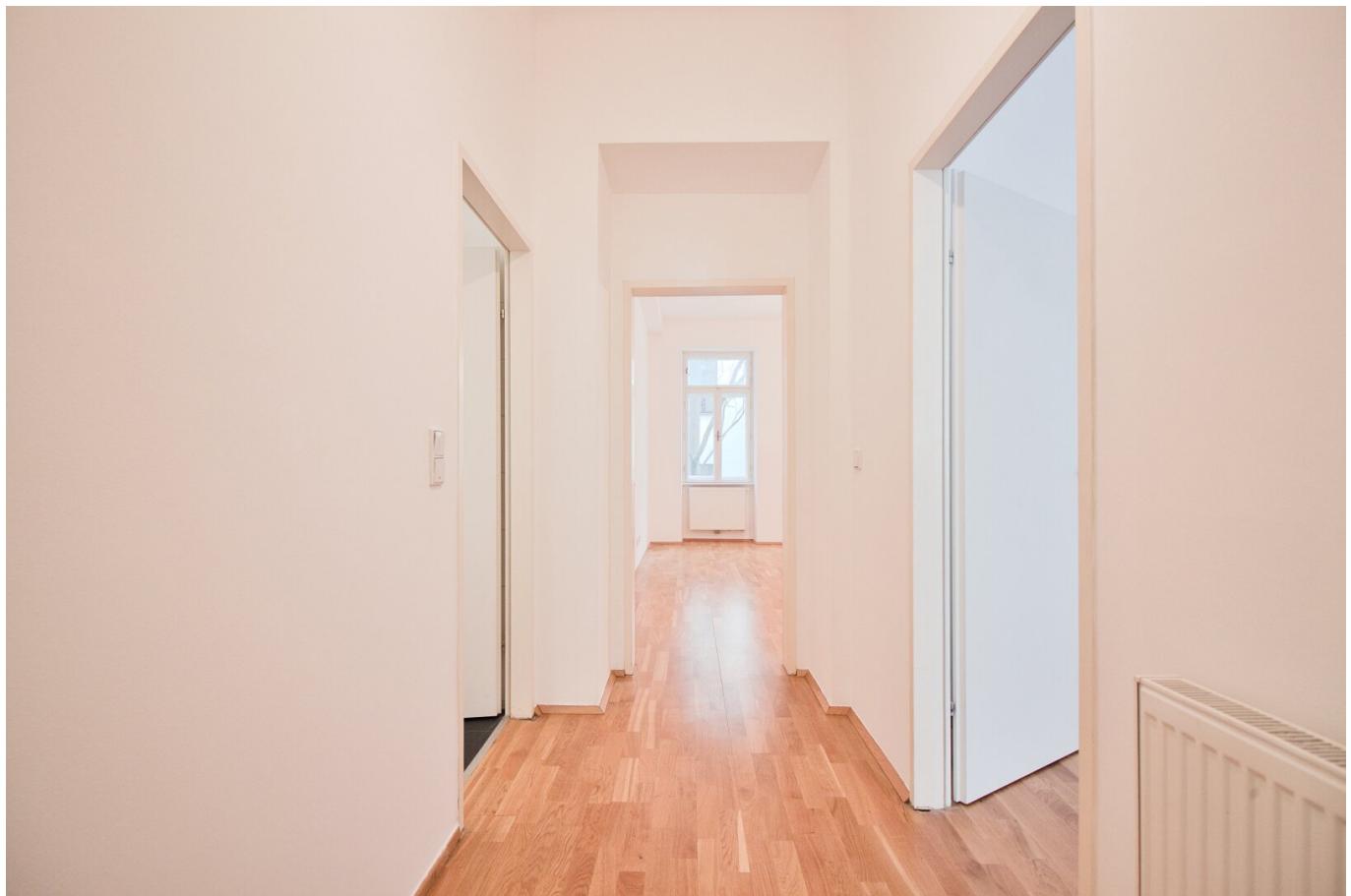
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

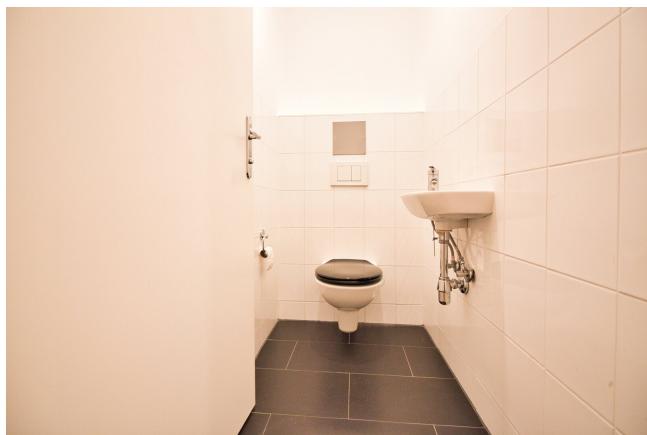
Ihr Ansprechpartner

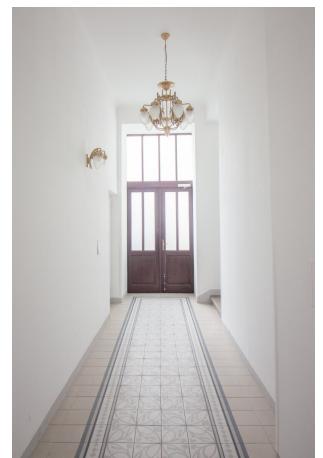


Mag. (FH) Markus Verner

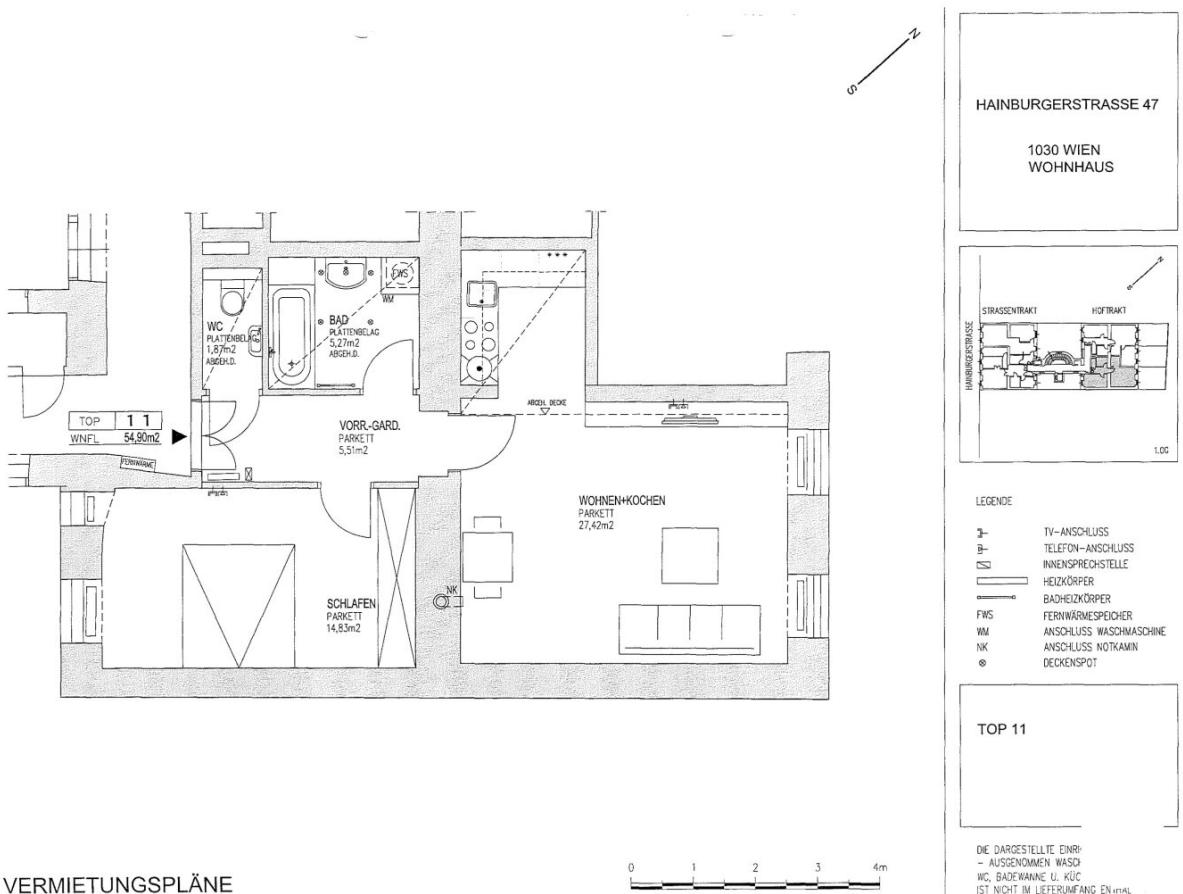
IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13











Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Hofseitige Altbau-Wohnung in TOP Lage, direkt neben der U-Bahn

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser schönen 2-Zimmer Altbau-Wohnung im zentral gelegenen und sehr beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk.

DIE ECKDATEN

- 2-Zimmer Altbau-Wohnung im 1. Stock mit Lift
- ca. 55 m² Wohnfläche
- Vorräum
- sehr großer, gut geschnittener Wohnbereich mit offener Küche
- Bad mit Badewanne, Waschtisch und Platz für eine Waschmaschine
- separates WC mit Handwaschbecken
- gut geschnittenes Schlafzimmer

DIE WOHNUNG

Diese wunderschöne Altbau-Wohnung ist in einem **guten Zustand**.

Der **Vorraum** dieser Wohnung bietet viel Platz für eine Garderobe und zum Ankommen. Direkt bei der Eingangstüre befindet sich ein **separates WC mit Handwaschbecken** sowie das Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne sowie Platz für eine Waschmaschine. Gegenüber befindet sich das Schlafzimmer mit ca. 15 m².

Die **Wohnküche** selbst ist mit ca. 27 m² groß, gut geschnitten und bietet einen Blick auf den wunderschönen Baumbestand.

Beheizt wird das Objekt mittels **Fernwärme**.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 139,50, die Reparaturrücklage EUR 25,--; in Summe somit rd. EUR 165,--.

DAS WOHNHAUS & DIE LAGE

Die Wohnung befindet sich im **1. Lift-Stock** in einem wunderschönen Wohnhaus aus der **Jahrhundertwende**. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Die **öffentliche Anbindung** ist PERFEKT: Direkt neben dem Objekt befinden sich die **U3-Station Kardinal-Nagl-Platz**. Mit der U3 sind sie in nur 5 Minuten direkt am Stephansplatz in der Wiener Innenstadt.

Auch die Infrastruktur rund um das Objekt ist einmalig: Die Hainburger Straße selbst liegt zwischen **Rochusmarkt** und **Kardinal-Nagl-Platz** und ein besonders aufstrebendes und beliebtes Gebiet im Herzen von Wien. Zahlreiche **Geschäfte**, vielfältige **Lokale** und praktische **Einkaufszentren** ("Galleria" fußläufig oder 2 Stationen zu "The Mall" Wien Mitte) befinden sich in der Nähe des Objekts.

Auch Erholung an der frischen Luft und im Grünen ist in unmittelbarer Umgebung möglich: Beispielsweise lässt es sich am **Donaukanalradweg** herrlich radeln und auch das große **Prater Areal** mit der Praterwiese oder der Praterallee sind in Windeseile erreichbar.

Mit dem **Auto** genießen Sie ebenfalls eine optimale Anbindung, die **Tangente** oder Flughafenautobahn befindet sich nur 4 Fahrminuten entfernt. Trotz der hervorragenden zentralen Lage, wird Ihre Ruhe durch keinen Durchzugsverkehr gestört, denn der Bereich rund um die Hainburger Straße ist eine **verkehrsberuhigte Zone** (Anrainer-Parkzone).

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten verfügbar!

INTERESSIERT?

**Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder
unter office@impuls-immobilien.at bzw. 0650/8566764
für Rückfragen aller Art zur Verfügung!**

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

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 <200m
Klinik <75m
Krankenhaus <275m

Kinder & Schulen

Schule <175m
Kindergarten <150m
Universität <950m
Höhere Schule <425m

Nahversorgung

Supermarkt <75m
Bäckerei <75m
Einkaufszentrum <375m

Sonstige

Geldautomat <100m
Bank <100m
Post <100m
Polizei <350m

Verkehr

Bus <75m
U-Bahn <25m

Straßenbahn <600m

Bahnhof <50m

Autobahnanschluss <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap