

**Sonnige, wunderschöne 2-Zimmer Altbau Wohnung in  
TOP Lage | 80 m zur U3 | Balkon-Anbau möglich**



**Objektnummer: 348**

**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:	70,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 100,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	453.000,00 €
Betriebskosten:	161,15 €
USt.:	16,12 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien



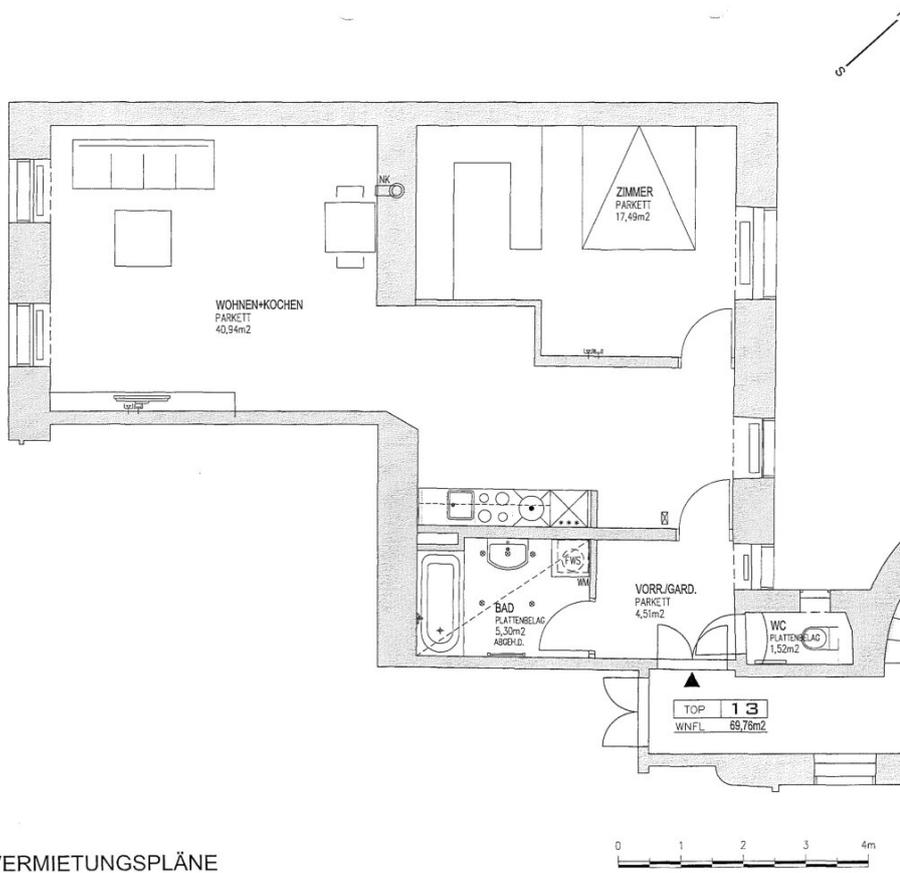






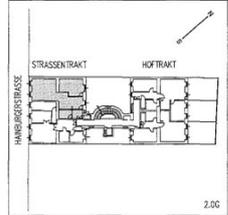


VERMIETUNGSPÄNE



HAINBURGERSTRASSE 47

1030 WIEN  
WOHNHAUS



LEGENDE

- J- TV-ANSCHLUSS
- B- TELEFON-ANSCHLUSS
- IN INNENSPRECHSTELLE
- HEIZKÖRPER
- BAD-HEIZKÖRPER
- FWS FERNWÄRMESPEICHER
- WM ANSCHLUSS WASCHMASCHINE
- NK ANSCHLUSS NOTKAMIN
- ⊗ DECKENSPOIT

TOP 13

2-ZIMMERWOHNUNG  
WOHNFLÄCHE



29. JÄNNER 2013

DIE DARGESTELLTE ENRICHTUNG  
- AUSGENOMMEN WASCHMASCHINE  
WC, BADEWANNE U. KLUCHE  
IST NICHT IM LIEFERUMFANG ENTHALTEN

## Objektbeschreibung

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

**Sonnige, wunderschöne 2-Zimmer-Altbau Wohnung in TOP Lage, nur 80 m zur U3, Balkon-Anbau möglich**

**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 2. Stock mit Lift
- ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Vorraum
- sehr großer, gut geschnittener, sonniger Wohnbereich
- optisch separierte Küche
- Bad mit Badewanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Platz für eine Waschmaschine
- separates WC mit Fenster und Handwaschbecken
- Schlafzimmer mit ca. 17 m<sup>2</sup>

- Holzkastenfenster
  
- Fernwärmeanschluss

***In dieser Liegenschaft können wir weitere Einheiten zum Kauf anbieten. Melden Sie sich bei Interesse gerne bei uns!***

## **DIE WOHNUNG**

Diese wunderschöne Altbau-Wohnung ist in einem **guten Zustand** und kann sofort bezogen werden.

Der **Vorraum** dieser Wohnung bietet viel Platz für eine Garderobe und zum Ankommen. Direkt bei der Eingangstüre befindet sich ein **separates WC mit Fenster und Handwaschbecken** sowie das Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne, Handtuchheizkörper sowie Platz für eine Waschmaschine. Geradeaus betritt man den riesigen Wohn-/Ess-/Kochbereich mit knapp 41 m<sup>2</sup> und einer optisch separierten, bereits voll ausgestatteten **Küchenzeile**. Hier wäre auch der Anbau eines Balkons - in Richtung des ruhigen Innenhofs - auf eigene Kosten möglich (siehe Details bei "Das Wohnhaus").

Das **Wohnzimmer** selbst ist sehr hell und optimal geschnitten. Die Wohnung verfügt über ein **Schlafzimmer** mit etwas mehr als 17 m<sup>2</sup> und Platz für eine offene Garderobe.

Beheizt wird das Objekt mittels **Fernwärme**.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 177,27, die Reparaturrücklage EUR 26,80; in Summe somit EUR 204,07.

## **DAS WOHNHAUS & DIE LAGE**

Die Wohnung befindet sich im 2. Lift-Stock in einem wunderschönen Wohnhaus aus der **Jahrhundertwende**. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Aktuell bietet sich eine besondere Möglichkeit: Im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung und Erstellung des Wohnungseigentumsvertrages wird jedem neuen Eigentümer das **Recht auf einen Balkonanbau** eingeräumt. Der Anbau der Balkone kann seitens der neuen

Eigentümer nach Kaufabschluss auf eigene Kosten und eigene Gefahr erfolgen.

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](mailto: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 <1.075m  
Höhere Schule <425m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <50m  
U-Bahn <25m  
Straßenbahn <600m  
Bahnhof <50m  
Autobahnanschluss <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap