# 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 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 2,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | D 100,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 1,86 |
| **Kaufpreis:** | 395.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 161,15 € |
| **USt.:** | 16,12 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. (FH) Markus Verner**

IMPULS Immobilien

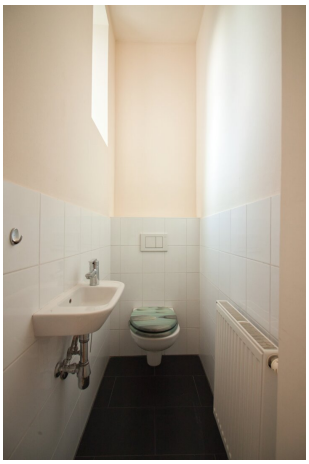




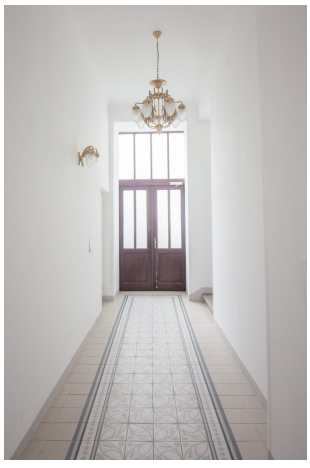












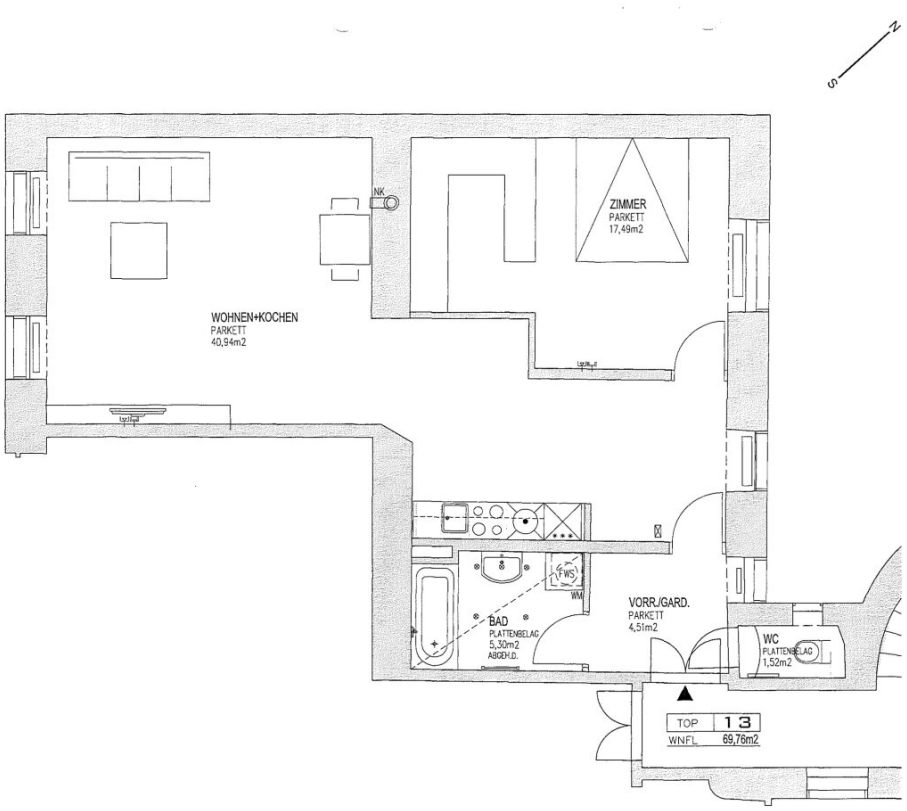

Podologische Fußpflege







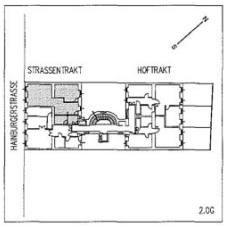





VERMIETUNGSPLÄNE

HAINBURGERSTRASSE 47

1030 WIEN
WOHNHAUS




LEGENDE

| | |
|---|---|
| TV | TV–ANSCHLUSS |
| TP | TELEFON–ANSCHLUSS |
| | INNENSPRECHSTELLE |
| | HEIZKÖRPER |
| | BADHEIZKÖRPER |
| FWS | FERNWÄRMESPEICHER |
| WM | ANSCHLUSS WASCHMASCHINE |
| NK | ANSCHLUSS NOTKAMIN |
| ⊗ | DECKENSPOT |

TOP 13

2-ZIMMERWOHNUNG
WOHNFLÄCHE 69,76 m²

29.JÄNNER 2015

IMMOBILIEN MANAGEMENT UND VERWALTUNG GMBH

DIE DARGESTELLTE EINRICHTUNG – AUSGENOMMEN WASCHMASCHINE, WC, BADEWANNE U. KÜCHE – 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 m² 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 m²

- 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 m² 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 m² 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 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 Durchszugsverkehr 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