Ruhige Garten-Altbau-Wohnung | Fernwärme | Top Lage direkt neben U-Bahn

Objektnummer: 394

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:	33,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	28,00 m²
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	D 111,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	67,22 €
USt.:	6,72 €

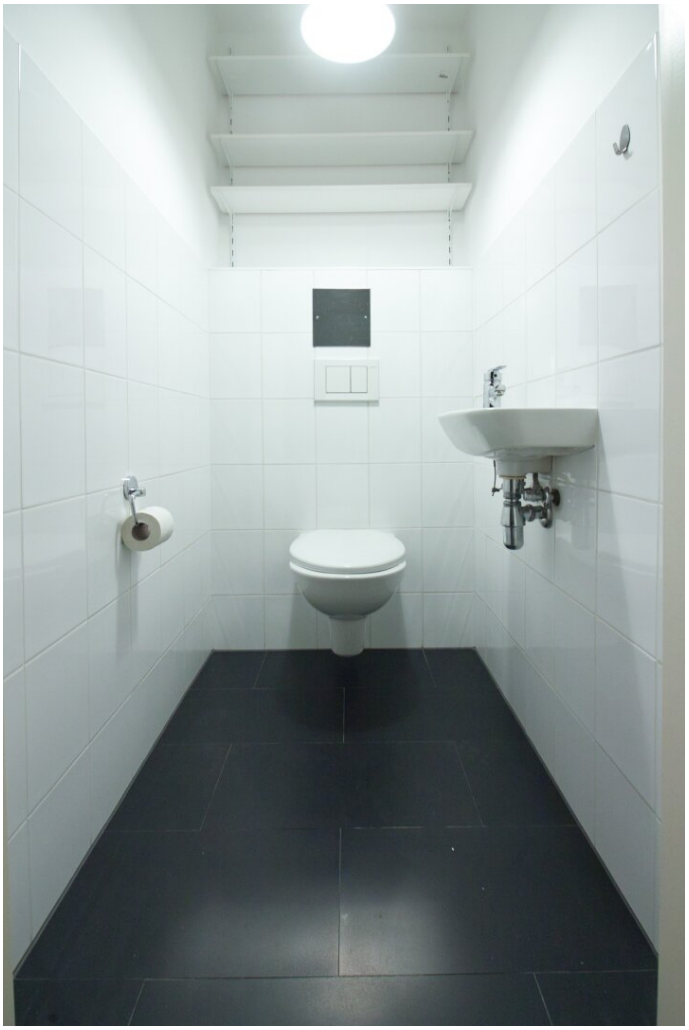
Provisionsangabe:

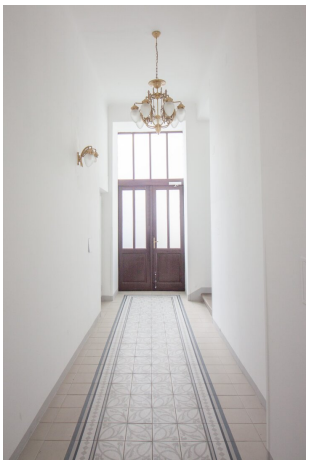
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

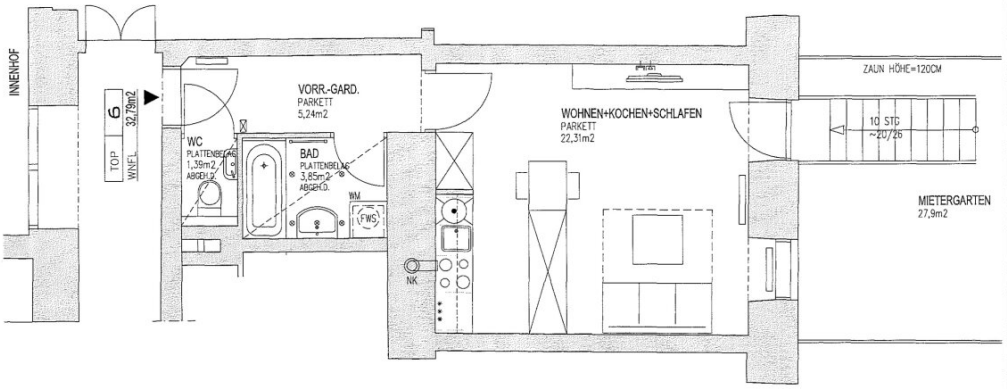
Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien





Podologische Fußpflege
47

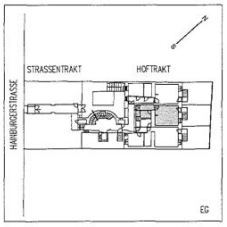


VERMIETUNGSPLÄNE

0 1 2 3 4m

HAINBURGERSTRASSE 47

1030 WIEN
WOHNHAUS



LEGENDE

TV	TV-ANSCHLUSS
TF	TELEFON-ANSCHLUSS
	INNENSPRECHSTELLE
	HEIZKÖRPER
	BADHEIZKÖRPER
FWS	FERNWÄRMESPEICHER
WM	ANSCHLUSS WASCHMASCHINE
NK	ANSCHLUSS NOTKAMIN
⊗	DECKENSPOT

TOP 6

1-ZIMMERWOHNUNG

WOHNFLÄCHE	32,79 M2
GARTENFLÄCHE	27,90 M2

29.JÄNNER 2008

DIE DARGESTELLTE EINRICHTUNG
- AUSGENOMMEN WASCHTISCH,
WC, BADEWANNE U. KÜCHE -
IST NICHT IM LIEFERUMFANG ENTHALTEN!

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

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

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser schönen 1-Zimmer Altbau-Wohnung im zentral gelegenen und sehr beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk.

DIE ECKDATEN

- 1-Zimmer Altbau-Wohnung im Hoftrakt
- ca. 33 m² Fläche im Wohnungsinneren
- ca. 28 m² Garten
- Vorraum
- sehr großer, gut geschnittener Wohn-Schlafbereich mit offener Küche
- Bad mit Badewanne, Waschtisch, Platz für eine Waschmaschine
- separates WC mit Handwaschbecken

DIE WOHNUNG

Diese wunderschöne Altbau-Wohnung ist in einem **guten, gepflegten Zustand**. Der **Vorraum** bietet viel Platz für eine Garderobe und erschließt alle Räume.

Geradeaus kommen Sie direkt in das **Wohn-Schlafzimmer** mit ca. 22 m² und Blick auf den eigenen Garten. Der **Garten** mit ca. 28 m² ist über ein paar Treppen begehbar und ist nordseitig ausgerichtet. Somit können Sie auch an heißen Sommertagen den Garten in vollen Zügen genießen.

Das Vorzimmer erschließt außerdem das **separate WC mit Handwaschbecken** und das **Badezimmer mit Badewanne,** Waschtisch und Waschmaschinenanschluss.

Beheizt wird das Objekt mittels **Fernwärme**.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 73,94, die Reparaturrücklage EUR 11,10; in Summe somit EUR 85,04.

DAS WOHNHAUS & DIE LAGE

Die Wohnung befindet sich im **erhöhten Erdgeschoß** 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 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 <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