

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



**IMPULS
IMMOBILIEN**

Objektnummer: 428

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:	71,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 111,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	448.000,00 €
Betriebskosten:	162,11 €
USt.:	16,21 €
Provisionsangabe:	

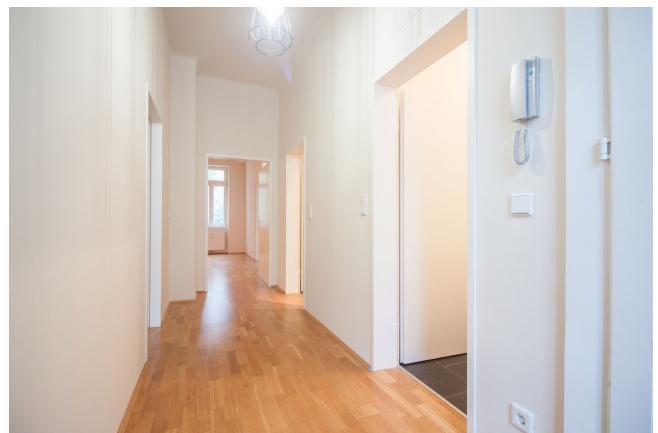
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

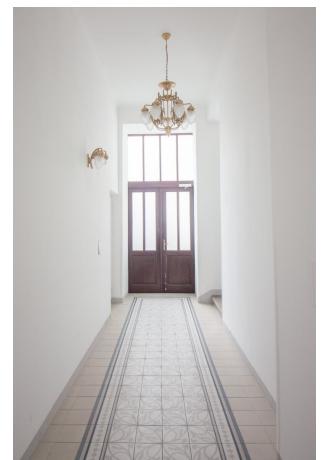
Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

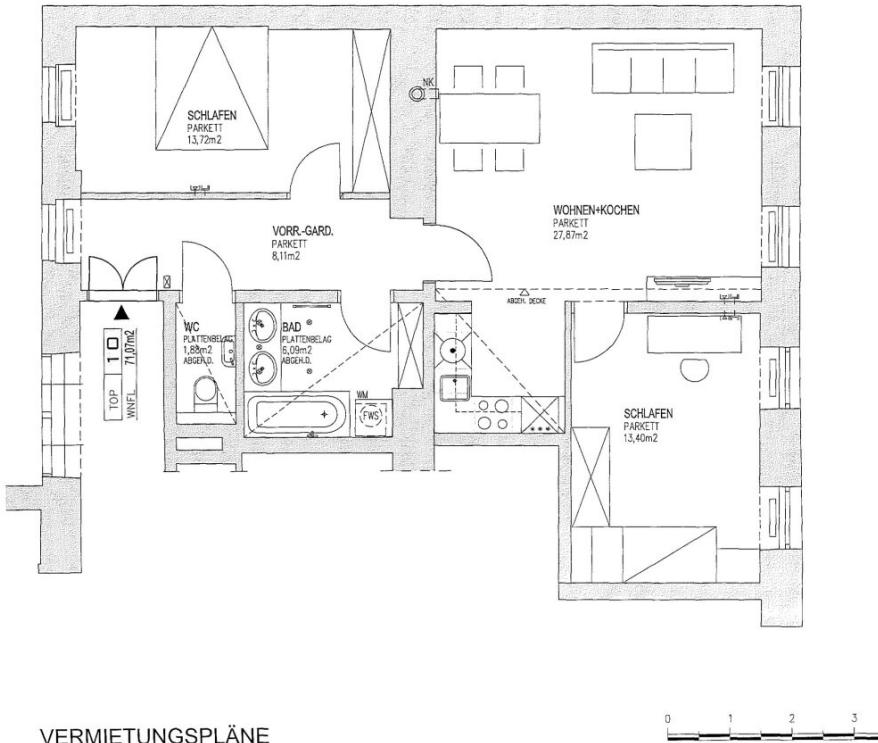
IMPULS Immobilien











VERMIETUNGSPLÄNE

0 1 2 3 4m



LEGENDE

- TV-ANSLUSS
- TELEFON-ANSLUSS
- INNENSprechSTELLE
- HEIZKÖRPER
- BADEWÄRMEPEICHER
- FERNWÄRMEPEICHER
- WM ANSLUSS WASHMASCHINE
- NK ANSLUSS NOTKÄMIN
- ◎ DECKENSPOT



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

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Helle hofseitige Altbau-Wohnung in TOP Lage, direkt neben der U-Bahn, Balkon-Anbau möglich

HERZLICH WILLKOMMEN ...

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

DIE ECKDATEN

- 3-Zimmer Altbau-Wohnung im 1. Stock mit Lift
- ca. 71 m² Wohnfläche
- Vorraum
- sehr großer, gut geschnittener, sonniger Wohnbereich mit offener Küche
- Bad mit Badewanne, Waschtisch und Platz für eine Waschmaschine
- separates WC mit Handwaschbecken
- 2 gut geschnittene Zimmer

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**.

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 erste Zimmer mit ca. 14 m².

Die **Wohnküche** selbst ist mit ca. 28 m² groß und gut geschnitten. Hier wäre auch der Anbau eines Balkons - in Richtung des ruhigen Innenhofs - aktuell auf eigene Kosten möglich (siehe Details bei "Das Wohnhaus"). An das Wohnzimmer angeschlossen ist das ca. 14 m² große **Schlafzimmer**.

Beheizt wird das Objekt mittels **Fernwärme**.

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.

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 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