Erstklassig – 2-Zimmer-Erstbezug im stilvollen Altbau



Objektnummer: 21084

Eine Immobilie von IMMOfair

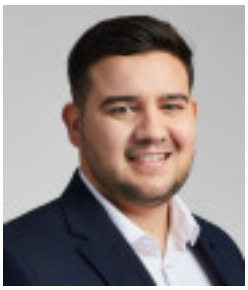
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hardtmuthgasse 112
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	41,31 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	185.000,00 €
Betriebskosten:	75,28 €
USt.:	8,25 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 54

H +
F +

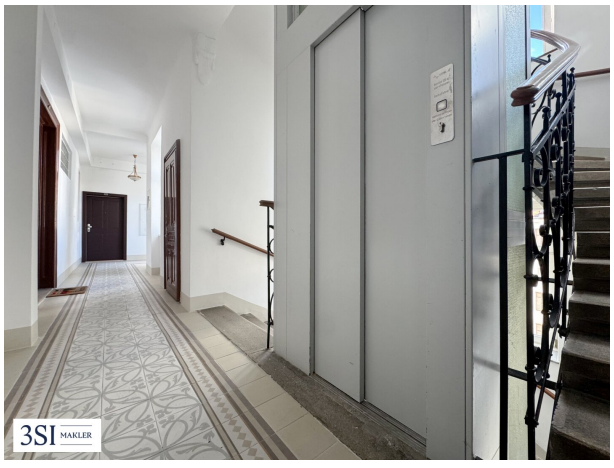
Ge
Ver















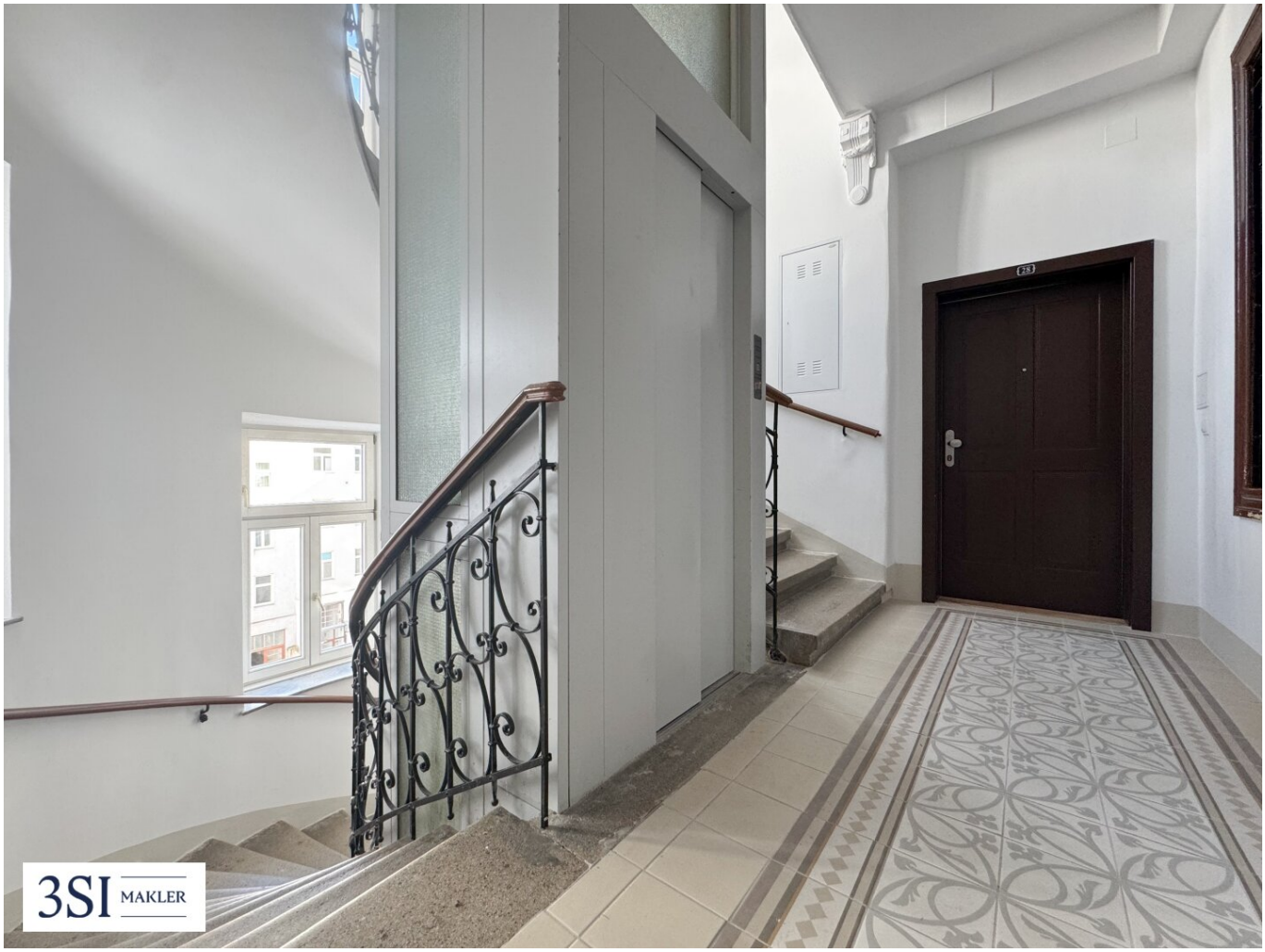





3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI MAKLER


3SI
MAKLER

3SI IMMO GROUP



Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse und doch mitten im Leben erwartet Sie ein liebevoll saniertes Altbauhaus mit Geschichte und Charakter. Die Liegenschaft in der Hardtmuthgasse 112 wurde umfassend aufgefrischt und überzeugt durch stilvolle Details und moderne Infrastruktur.

Das Gebäude wurde technisch und optisch aufgewertet: Die Steigleitungen wurden erneuert, das Stiegenhaus mit neuen Fliesen versehen und frisch ausgemalt. Dabei wurde großer Wert darauf gelegt, den authentischen Altbaucharme zu bewahren und mit zeitgemäßer Wohnqualität zu verbinden.

Zum Verkauf stehen 12 exklusive Wohneinheiten mit Größen von ca. 34 m² bis 119 m² und 1 bis 3 Zimmern – jede einzelne mit einem klaren Fokus auf Qualität, Design und Wohngefühl.

Alle Wohnungen wurden vollständig neu ausgebaut und befinden sich im Erstbezug. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- Edle Eichenparkettböden in zeitloser Fischgrät- oder Landhausdielenoptik
- Hochwertige Sanitärausstattung von renommierten Markenherstellern
- Fein abgestimmte Materialwahl bei Fliesen, Armaturen und Beleuchtung
- Neue Elektrik, Heizsysteme sowie moderne Fenster und Türen
- Großzügige Grundrisse mit viel Licht und Raumhöhe

Auf einen Blick:

- Klassischer Altbau, geschmackvoll modernisiert
- Neue Steigleitungen & hochwertig saniertes Stiegenhaus
- 12 Einheiten mit 1–3 Zimmern

- Wohnflächen zwischen ca. 34 m² und 119 m²
- Helle, gut geschnittene Wohnungen mit Altbauflair
- Attraktive Lage mit sehr guter Anbindung

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen wie die Klinik Favoriten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten, die eine optimale Versorgung garantieren. Supermärkte, Bäckereien und Banken sind ebenfalls schnell erreichbar. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, U-Bahn und Straßenbahn sorgt für eine hervorragende Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs und der gesamten Stadt.

Dieses Objekt verbindet Wiener Wohnkultur mit zeitgemäßer Ausstattung – ideal für Eigennutzer:innen und Investor:innen gleichermaßen.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?

Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.

Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.

Jetzt unverbindlich anfragen!

Top 22 im 2.OG

Zum Verkauf gelangt eine elegante 2-Zimmer-Wohnung in einem umfassend revitalisierten Altbau in der Hardtmuthgasse 112. Die Wohnung wurde mit höchstem Qualitätsanspruch saniert und bietet modernen Wohnkomfort auf ca.41m² – ideal für Paare, Familien oder

anspruchsvolle Eigennutzer:innen.

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Schlafzimmer
- Wohnküche mit Küchennische

Highlights

- Edle Eichenparkettböden in zeitloser Fischgrät- oder Landhausdielenoptik
- Hochwertige Sanitärausstattung von renommierten Markenherstellern
- Fein abgestimmte Materialwahl bei Fliesen, Armaturen und Beleuchtung
- Neue Elektrik, Heizsysteme sowie moderne Fenster und Türen
- Großzügige Grundrisse mit viel Licht und Raumhöhe

Die angeführten Fotos sind Symbolfotos einer bereits fertig sanierten Wohnung mit selber Ausstattung.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen

Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Mag. Schreiber A-1010 Wien, Schottenring 16. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <125m
Apotheke <225m
Klinik <350m
Krankenhaus <300m

Kinder & Schulen
Schule <150m
Kindergarten <250m
Universität <1.675m
Höhere Schule <1.225m

Nahversorgung
Supermarkt <150m
Bäckerei <425m
Einkaufszentrum <1.800m

Sonstige
Geldautomat <600m
Bank <500m
Post <600m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <100m
U-Bahn <825m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <775m

Autobahnanschluss <2.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap