

**Charmanter Altbau – Ideal für Liebhaber klassischer
Wiener Architektur**



Objektnummer: 21396
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hainburger Straße 47
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,52
Kaufpreis:	346.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Bianca Benesch

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 53



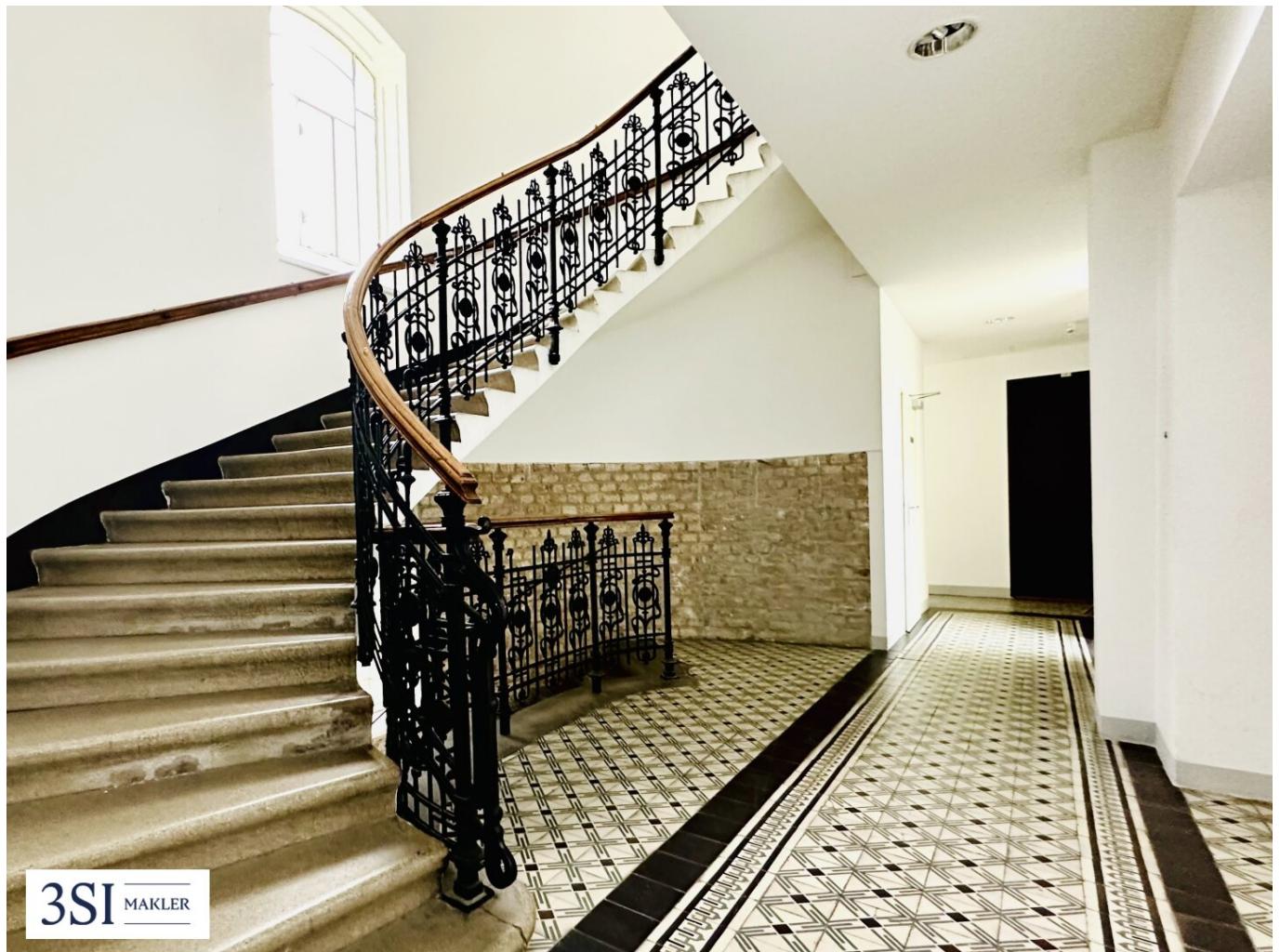
3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER



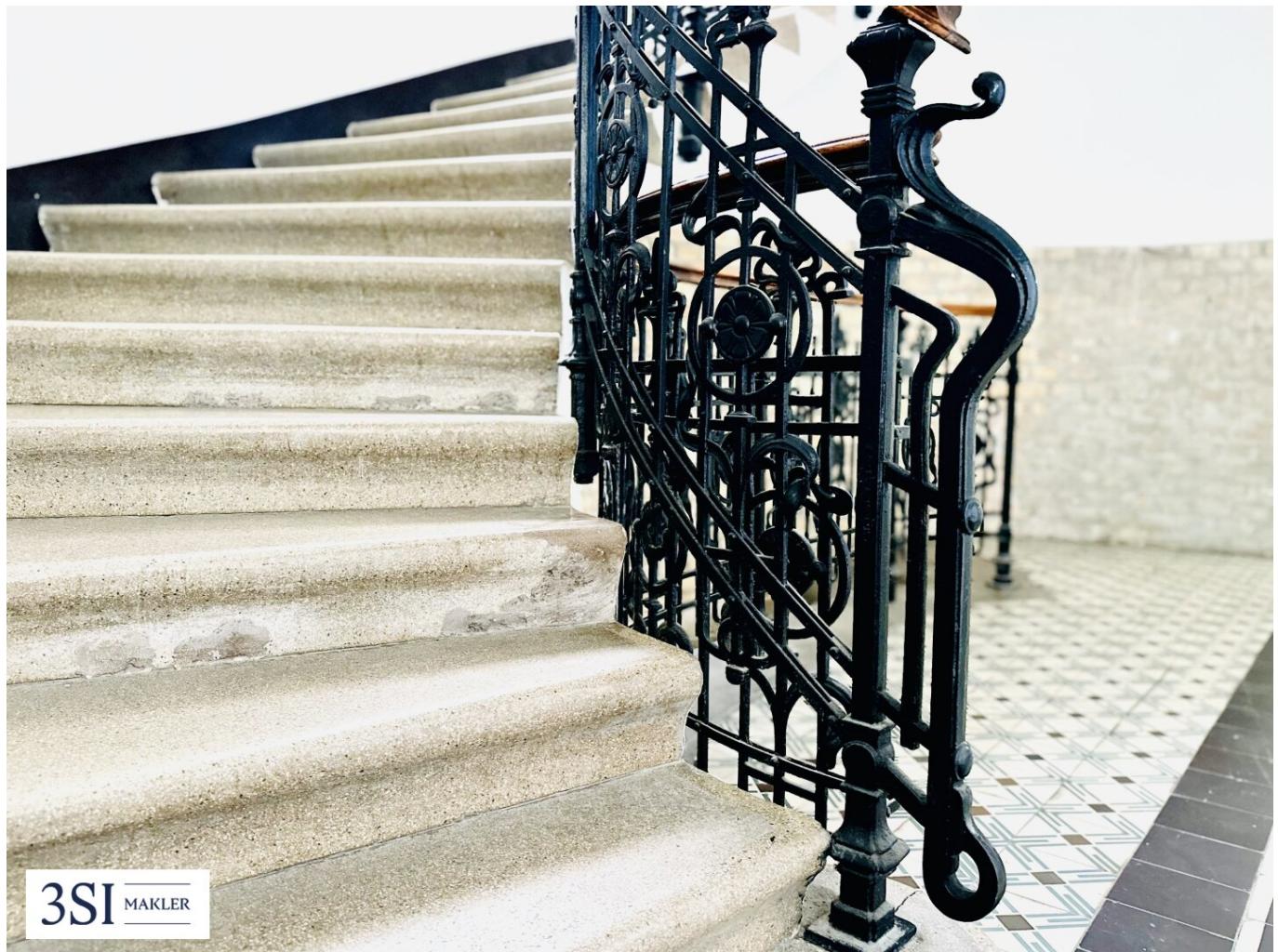
3SI
MAKLER



3SI
MAKLER



3SI
MAKLER



3SI
MAKLER



Hainburger Straße 47

1030 Wien

Top 11 • 1. OG

Wohnfläche 54,90 m²

- 1 Wohnen/Kochen
- 2 Schlafen
- 3 Vorr./Gard.
- 4 Bad
- 5 WC



A4 M 1:100 0 5

Die in der Planansicht dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Platzkopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Hainburger Straße

Dieses prachtvolle Zinshaus aus der Jahrhundertwende liegt in einer beliebten Wohnlagen des 3. Wiener Bezirks und fasziniert durch seinen authentischen Altbaucharme sowie eine Vielzahl an stilprägenden architektonischen Details. Die Liegenschaft umfasst fünf klassische Regelgeschosse und zwei ausgebaute Dachgeschosse. Im Zuge der Dachgeschossentwicklung wurden nicht nur neue Wohneinheiten geschaffen, sondern auch die Allgemeinflächen modernisiert und ein Personenlift eingebaut. Der besondere Charakter des Hauses zeigt sich sowohl in der elegant gegliederten Stuckfassade als auch im Inneren: fein gearbeitete Messinggeländer, historische Treppenhäuser und stilvolle Kronleuchter verleihen dem Gebäude eine außergewöhnliche Ausstrahlung.

Die Lage

Wer urbanes Leben mit Komfort, praktischer Infrastruktur und hoher Lebensqualität verbinden möchte, ist hier genau richtig. In der direkten Umgebung finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Apotheken, Schulen, Ärzte, Cafés und eine Postfiliale sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die U3-Station Kardinal-Nagl-Platz ist nur wenige Schritte entfernt und bringt Sie in weniger als 10 Minuten direkt ins Stadtzentrum (Stephansplatz). Weitere Anbindungen bieten die Buslinie 4A, die Nightline N29 sowie der Internationale Busbahnhof Erdberg, der in nur zwei Stationen erreichbar ist. Über die Autobahn A4 gelangen Sie rasch zum Flughafen Wien-Schwechat – ideal für Vielreisende.

Neben urbanem Komfort überzeugt die Umgebung auch durch ihre Nähe zur Natur: Der Donaukanal und der weitläufige Grüne Prater sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten Erholungsraum direkt in der Stadt.

Top 11

Bereits beim Betreten des Hauses, überzeugt das Stiegenhaus mit seinen Kronleuchtern, der stilvollen Wendeltreppe und den klassischen Zementfliesen zur Gänze.

Mit einem Personenaufzug gelangen Sie komfortabel in den 1. Stock.

Wie Wohnung teilt sich auf wie folgt:

- Vorraum
- Separates WC
- Küchennische
- Badezimmer mit Wanne
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

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. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Dr. Rumpf, A-1010 Wien. 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.

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