

**Frisch saniert! Großzügige 4-5 Zimmer Wohnung mit
Loggia nahe Wienerberg**



Objektnummer: 1609/46641

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Hardtmuthgasse 108
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,69 m ²
Nutzfläche:	117,59 m ²
Zimmer:	4
WC:	1
Keller:	1,06 m ²
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	253,10 €
Heizkosten:	168,48 €
USt.:	53,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

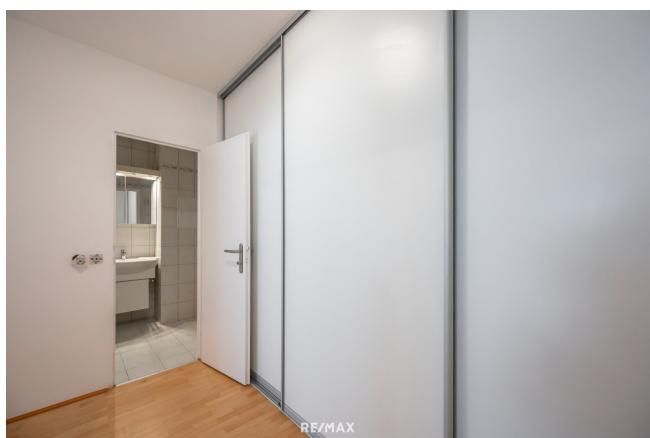


Mag. Sabine Lang

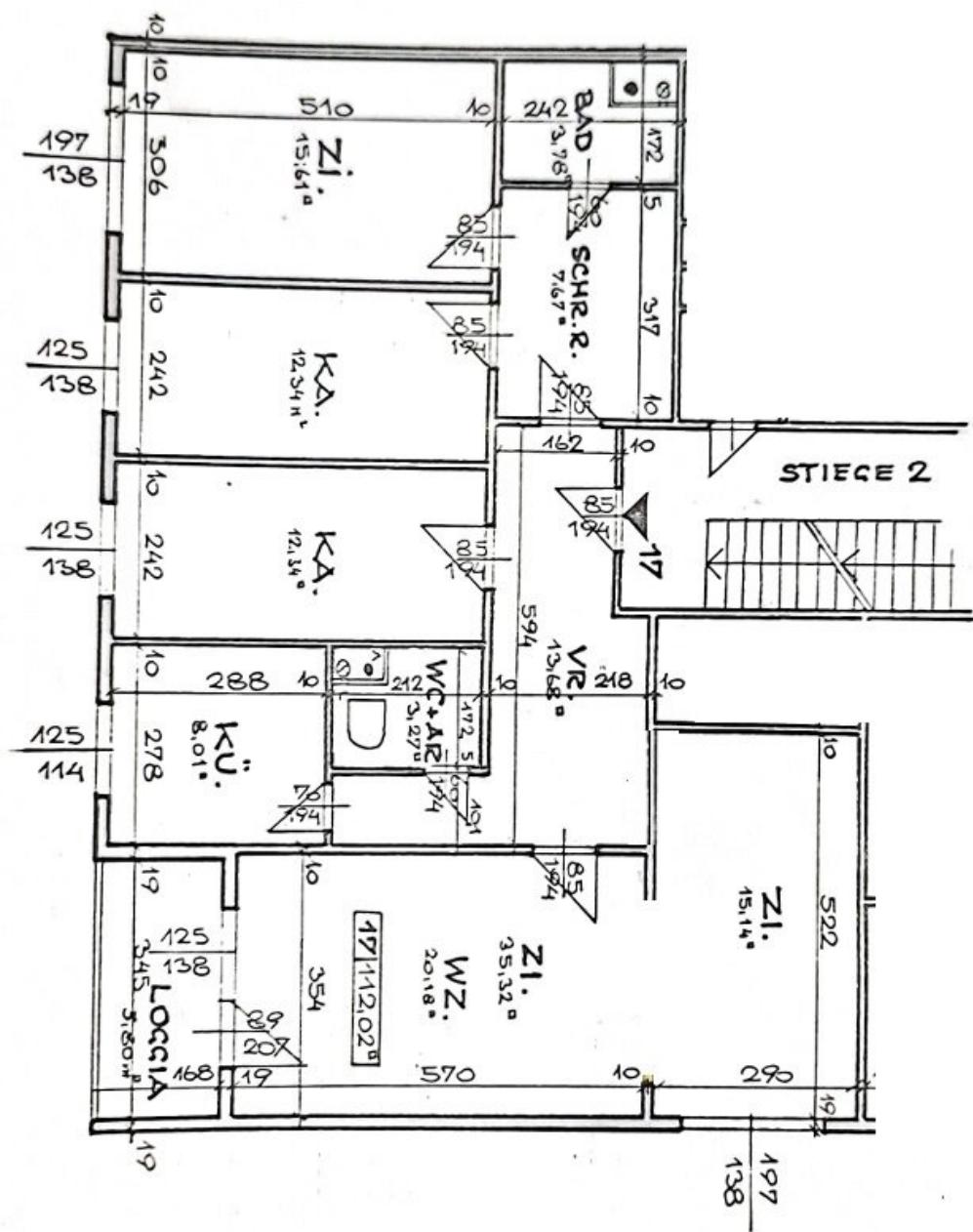
LIVING FIRST Lang Immobilien e.U.











Objektbeschreibung

Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Die geräumige, frisch sanierte Wohnung liegt in der Hardtmuthgasse, nur wenige Geh-Minuten vom Naherholungsgebiet Wienerberg entfernt und besticht durch die ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel - mit dem geplanten Ausbau der U2 in Zukunft sogar mit einer U-Bahn-Station in der unmittelbaren Nähe -, macht die Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und weiterer Stadtteile besonders bequem. Ein perfekter Ort für urbanes Wohnen, der genug Platz bietet sowohl für Familien als auch die Kombination von Wohnen und Homeoffice.

Das Raumangebot:

Die Wohnung verfügt derzeit über 4 freundliche Zimmer, die Schaffung eines 5. Zimmers wäre jederzeit durch die erneute Teilung des Wohnzimmers möglich. Die Wohnung ist zentral begehbar und besticht mit ihrer durchdachten Raumaufteilung:

- großzügiges Vorzimmer: ca. 13,68 m²
- Schrankraum mit viel praktischem Stauraum: ca. 7,67 m²
- Wohnzimmer mit Ausgang auf Loggia: ca. 35,32 m² (ursprünglich 2 Zimmer, derzeit zusammengelegt)
- Loggia, ausgerichtet auf eine ruhige Seitengasse: ca. 5,8 m²
- Küche: ca. 8,01 m²
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenschluss: ca. 3,78 m²
- WC mit Waschbecken: ca. 3,27 m²
- Schlafzimmer: ca. 15,61 m²
- 2 weitere Zimmer mit je ca. 12,34 m², perfekt geeignet als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer

Ein Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellraum runden das Raumangebot ab.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m
Apotheke <250m
Klinik <400m
Krankenhaus <350m

Kinder & Schulen

Schule <200m
Kindergarten <225m
Universität <1.600m
Höhere Schule <1.300m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <475m
Einkaufszentrum <1.825m

Sonstige

Geldautomat <525m
Bank <525m
Post <525m
Polizei <700m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <825m
Straßenbahn <150m
Bahnhof <800m
Autobahnanschluss <2.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap