

## 3-Zimmer Wohnung mit Balkon | Erstbezug in saniertem Gründerzeithaus



Objektnummer: 2032

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien, Favoriten
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	87,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	385.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	202,96 €
<b>USt.:</b>	20,30 €
<b>Provisionsangabe:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Thomas Nawara**

Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8 / 6  
2500 Baden bei Wien









Hardtmuthgasse 112

1100 Wien

Top 17 • 2. OG

Wohnfläche 79,03 m<sup>2</sup>  
Balkon 6,70 m<sup>2</sup>

- 1 Flur
- 2 WC
- 3 Wohnen/Küche
- 4 Balkon
- 5 VR
- 6 Zimmer
- 7 Bad
- 8 Zimmer



## Objektbeschreibung

In einem liebevoll revitalisierten Gründerzeithaus präsentiert sich diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung als perfekte Verbindung von klassischem Charme und modernem Wohnkomfort. Die knapp **80 m<sup>2</sup> große Wohnung im 2. Liftstock** überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, erstklassige Ausstattung und einen ruhigen, **hofseitigen Balkon von knapp 7 m<sup>2</sup>**.

Der großzügige, offene Wohnbereich mit direktem Balkonzugang bietet ideale Voraussetzungen für eine moderne Einbauküche – alle Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Zwei getrennt begehbarer Schlafzimmer ermöglichen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das helle Badezimmer ist mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper ausgestattet.

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Waldmüllerpark und weitere Grünräume laden zu erholsamen Spaziergängen ein, während fußläufig erreichbare Cafés, Restaurants und urbane Treffpunkte für lebendiges Stadtleben sorgen.

Gerne senden wir Ihnen bei einer Kontaktanfrage **unser ausführliches und aussagekräftiges Exposé und allen Detailinformationen** zu.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht – **Besichtigungen sind auch gerne am Wochenende möglich!**

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Eichenparkettböden in eleganter Fischgrätoptik
- Optimale Raumhöhe mit großzügigem Lichteinfall
- Gut durchdachter Grundriss
- Sanitärausstattung von bester Markenqualität
- Komplett neue Elektrik

- Modernes Heizsysteme

## **LAGE & INFRASTRUKTUR**

- Straßenbahnlinie 1: Hervorragende Anbindung an die Innenstadt
- Buslinie 7A: Wichtige Querverbindung durch Favoriten
- Buslinie 65A: Verbindung zu Zielen im Süden Wiens
- Nachtbuslinie N62: Mobilität rund um die Uhr
- Wiener Hauptbahnhof: Hervorragend erreichbar
- Supermärkte, Bäckereien und Banken in fußläufiger Entfernung
- Ärzte, Apotheken und Klinik Favoriten in wenigen Minuten erreichbar
- Optimale Gesundheitsversorgung in der Nähe

## **IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?**

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur

maßgeschneiderten Finanzierung.

**Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!  
Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab  
Erhalt aller notwendigen Unterlagen!**

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap