

**Erstbezug nach Komplettsanierung | Hofseitiger Balkon |
Sofort verfügbar**



Objektnummer: 2033

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	4,00 m ²
Kaufpreis:	399.000,00 €
Betriebskosten:	194,72 €
USt.:	19,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Thomas Nawara

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8 / 6
2500 Baden bei Wien

H +43 664 402 11 14









Hardtmuthgasse 112

1100 Wien

Top 17 • 2. OG

Wohnfläche 79,03 m²
Balkon 6,70 m²

- 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 m² große Wohnung im 3. Liftstock überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, erstklassige Ausstattung und einen ruhigen, hofseitigen Balkon von knapp 7 m².

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

Zwei getrennt begehbare 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