

## **Stilvolle Altbauwohnung mit Charme | Nähe Klinikum Favoriten**



**Objektnummer: 2034**

**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>Baujahr:</b>	1904
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	63,68 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	175,69 €
<b>USt.:</b>	17,57 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



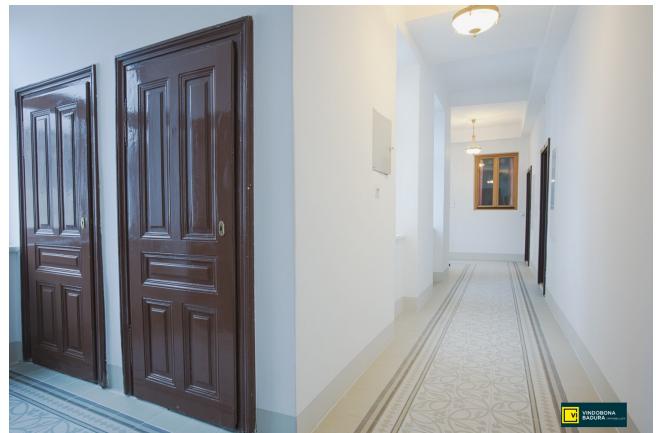
**Thomas Nawara**

Badura Immobilien GmbH  
Frauengasse 8 / 6  
2500 Baden bei Wien

H +43 664 402 11 14









**VI** VINDOBONA  
BADURA IMMOBILIEN



Hardtmuthgasse 112

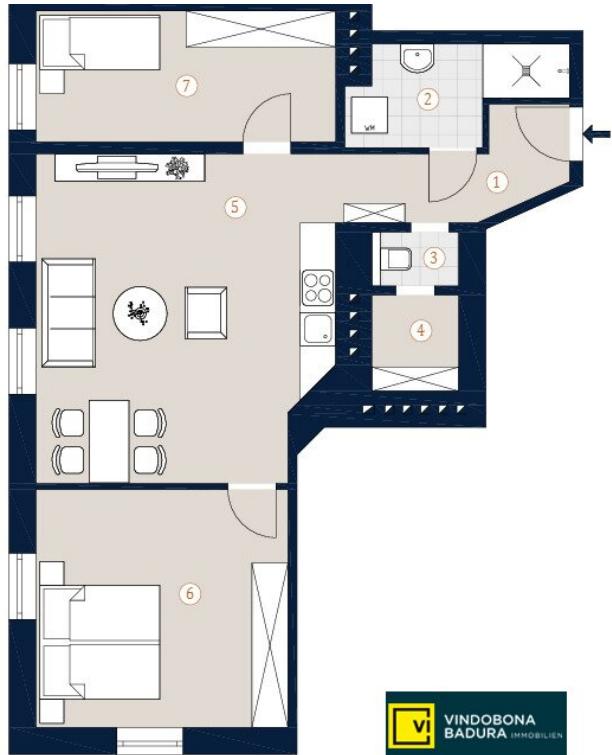
1100 Wien

Top 45 • 4. OG

Wohnfläche

63,68 m<sup>2</sup>

- 1 VR
- 2 Bad
- 3 WC
- 4 AR
- 5 Wohnküche
- 6 Zimmer
- 7 Zimmer



 VINDOBONA  
BADURA IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

In einem aufwendig und technisch hochwertig sanierten Gründerzeithaus gelangt diese rund **65 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Altbauwohnung im 4. Liftstock zum sofortigen Verkauf und Bezug.**

Die Wohnung überzeugt durch einen **ausgezeichneten Grundriss**, der sowohl ästhetisch als auch funktional höchsten Ansprüchen gerecht wird. Herzstück ist der **großzügige Wohnbereich mit offenem Küchenbereich**, der ein modernes, kommunikatives Wohngefühl vermittelt.

Zwei Zimmer bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ideal als Schlaf-, Kinder- oder Arbeitszimmer. Ergänzt wird das Raumangebot durch ein komplett **ausgestattetes Badezimmer** sowie eine **separate Toilette**, was zusätzlichen Wohnkomfort schafft.

Die durchdachte Raumaufteilung, die angenehme Raumhöhe und die großzügigen Fensterflächen sorgen für eine **lichtdurchflutete, freundliche Wohnatmosphäre**. Beheizt wird die Wohnung mittels einer **modernen Gasetagenheizung**, die zeitgemäße Effizienz und individuelle Steuerung ermöglicht.

## Ausstattungs-Highlights:

- Edle, zeitlose Parkettböden
- Moderne Gasetagenheizung & vollständig erneuerte Elektrik
- Alle Küchenanschlüsse bereits vorhanden
- Badezimmer mit Dusche, Waschmaschinenanschluss & Handtuchtrockner
- Separates WC
- Hochwertige neue Fenster mit 3-fach-Verglasung
- Helle, lichtdurchflutete Räume & angenehme Altbau-Raumhöhe

Diese Wohnung vereint den **klassischen Charme eines Gründerzeithauses mit modernem Wohnkomfort** – ideal für Eigennutzer wie auch als wertbeständige Anlage.

## **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