

**Ruhige, helle 2-Zimmer-Wohnung | schöner Ausblick | WC  
und Bad in der Wohnung**



**Objektnummer: 480**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hardtmuthgasse 74
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	42,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,00
Kaufpreis:	131.000,00 €
Betriebskosten:	153,67 €
USt.:	15,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

### Martin Balek

IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13  
1140 Wien

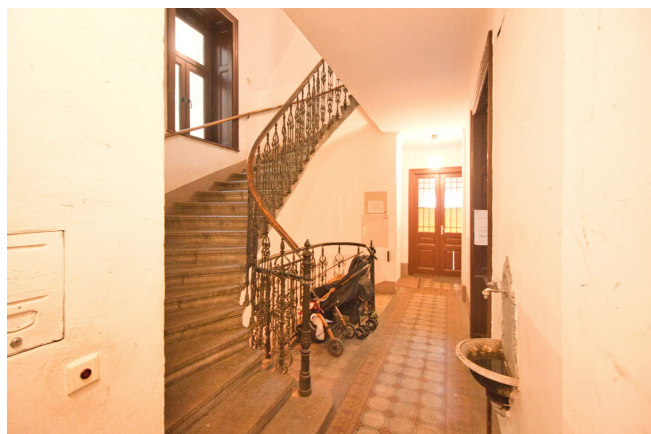
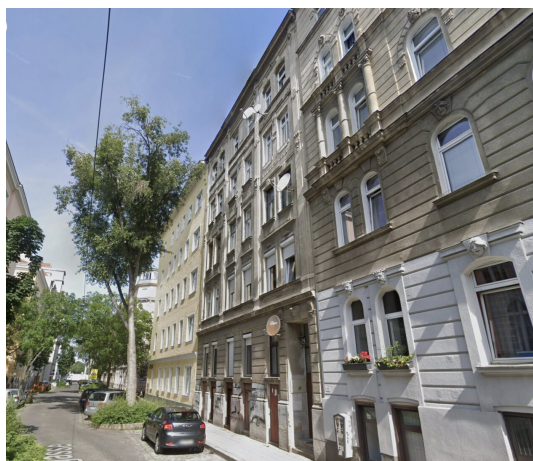
T +43 676 6213393

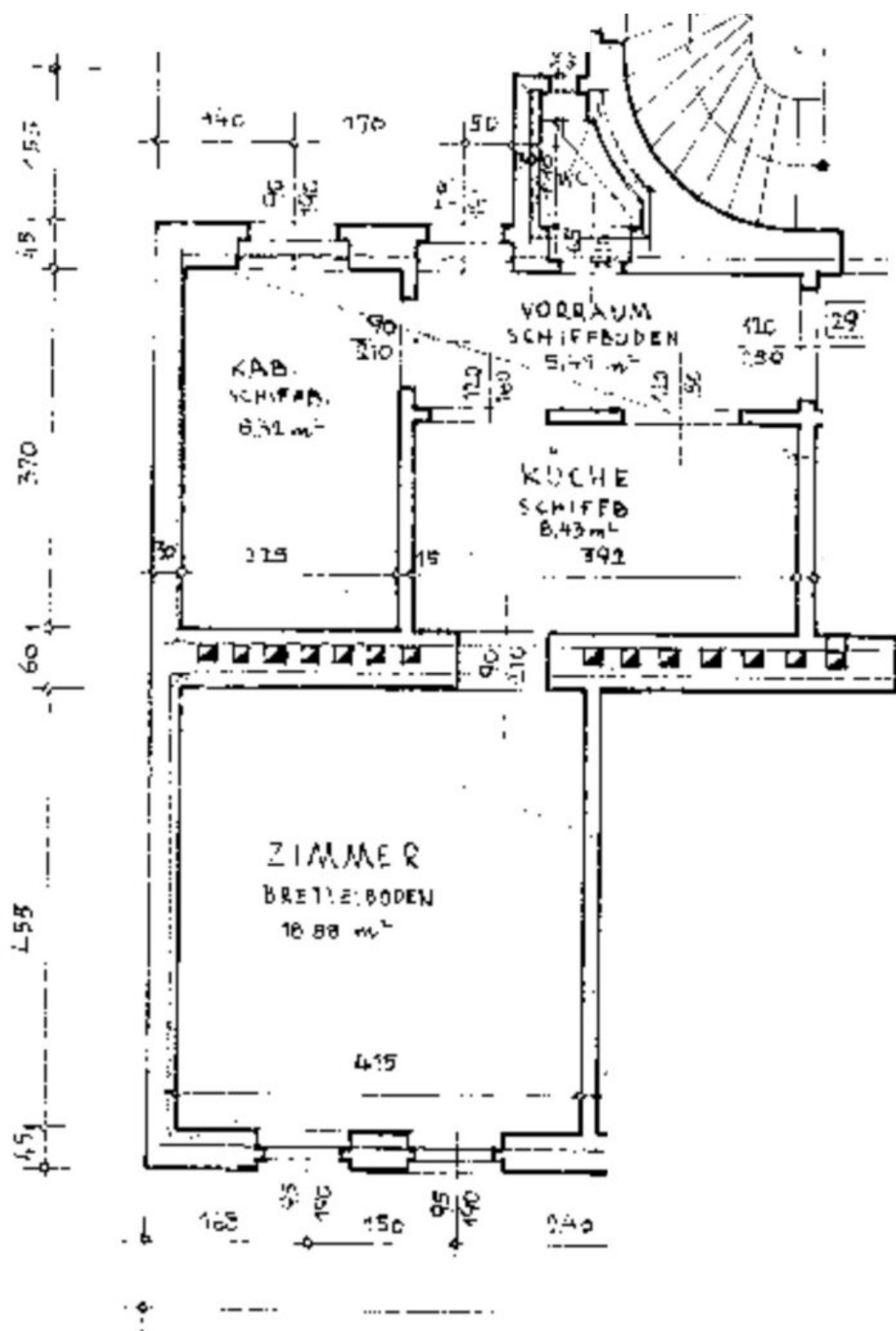
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet verschiedene Wohnungen in der Hardtmuthgasse ab sofort zum KAUF an:**

**Helle, ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit 42 m<sup>2</sup> und Innenhofausrichtung**

### ÜBER DIE WOHNUNG

#### FACTBOX:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche mit Badezimmer
- separates WC mit Fenster
- Gasanschluss

Die Wohnung befindet sich im **4. Stock** OHNE Lift. Sie ist in einem leicht renovierungsbedürftigem Zustand. Der Vorraum erschließt das separate WC mit Fenster, das Kabinett sowie die Küche mit Dusche und Waschbecken. Über die Küche gelangt man weiter in das äußerst helle Wohnzimmer mit schönem Ausblick.

Das Objekt wird mittels **Infrarotpaneelen** beheizt. Ein **Gasanschluss** ist ebenfalls vorhanden.

**-> In diesem Objekt stehen weitere Einheiten zum Ankauf zur Verfügung. Bei Interesse, senden Sie uns sehr gerne eine Anfrage!**

## **ZUM HAUS & ZUR INFRASTRUKTUR**

Die Wohnung befindet sich in der **Hardtmuthgasse** im Herzen von **Favoriten**. Die Umgebung bietet eine perfekt ausgebaute Infrastruktur: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Lokale sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch alle weiteren Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung!

Auch die **öffentliche Verkehrsanbindung** ist hervorragend – **mehrere Bus- und Straßenbahnlinien** (O, 11, 65A, 7A) halten in der unmittelbaren Umgebung und bringen sie rasch in die Innenstadt oder zu anderen wichtigen Knotenpunkten. Nur 3 Stationen entfernt befindet sich auch die **U1 Station Troststraße**, die eine perfekte und schnelle Verbindung in alle Teile der City garantiert.

Auch das Gesundheitsnetz ist sehr gut abgedeckt: z. B. ist die **Klinik Favoriten** in direkter Reichweite.

Die Lage kombiniert urbanen Komfort mit angenehm ruhigem Wohnumfeld – ideal für alle, die zentral, praktisch und dennoch entspannt wohnen möchten.

## **KLINGT INTERESSANT?**

### **DANN SENDEN SIE UNS GERNE EINE ANFRAGE!**

**Wir bitten um eine schriftliche Anfrage über die jeweilige Plattform und beantworten diese verlässlich oder melden uns mit einem Terminvorschlag für eine Besichtigung bei Ihnen!**

**Für Detailfragen stehen wir auch jederzeit gerne unter [martin.balek@impuls-immobilien.at](mailto:martin.balek@impuls-immobilien.at) bzw. telefonisch unter 0676/6213393 zur Verfügung!**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <75m



Apotheke <175m  
Klinik <600m  
Krankenhaus <1.200m

### **Kinder & Schulen**

Schule <50m  
Kindergarten <75m  
Universität <775m  
Höhere Schule <2.125m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <200m  
Einkaufszentrum <1.425m

### **Sonstige**

Geldautomat <200m  
Bank <200m  
Post <425m  
Polizei <300m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <950m  
Straßenbahn <175m  
Bahnhof <925m  
Autobahnanschluss <1.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap