

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



Objektnummer: 479

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hardtmuthgasse 74
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,00
Kaufpreis:	138.000,00 €
Betriebskosten:	145,28 €
USt.:	14,53 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

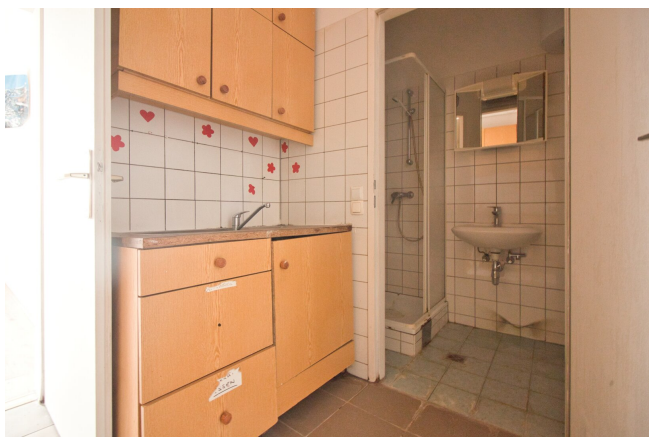
Martin Balek

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

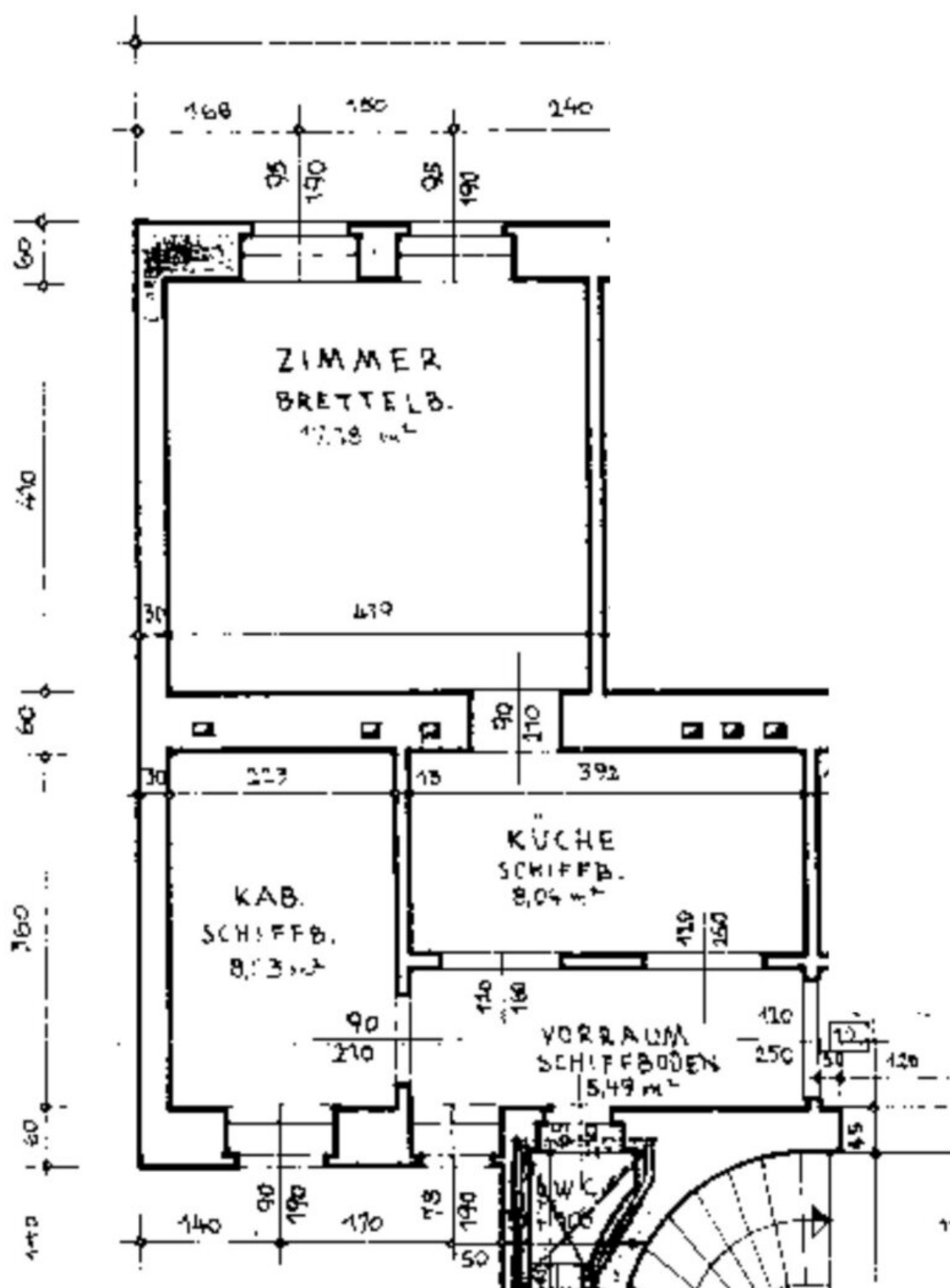
T +43 676 6213393

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 40 m² und Innenhofausrichtung

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX:

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Innenhoflage
- separates WC mit Fenster
- Bad mit Dusche
- Gasanschluss

Die Wohnung befindet sich im **1. Stock OHNE** Lift. Sie ist in einem leicht renovierungsbedürftigem Zustand. Der Vorraum erschließt das separate WC mit Fenster, das Kabinett sowie die Küche mit dem danebenliegenden Bad. Über die Küche gelangt man weiter in das Wohnzimmer. Alle Räume sind in den ruhigen Innenhof orientiert.

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 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