

**Günstige Garçonne in den Innenhof ausgerichtet | viel
Potential | ruhige Lage**



Objektnummer: 477

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hardtmuthgasse 74
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	24,00 m ²
Zimmer:	1
Heizwärmebedarf:	D 146,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,00
Kaufpreis:	76.000,00 €
Betriebskosten:	88,82 €
USt.:	8,88 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

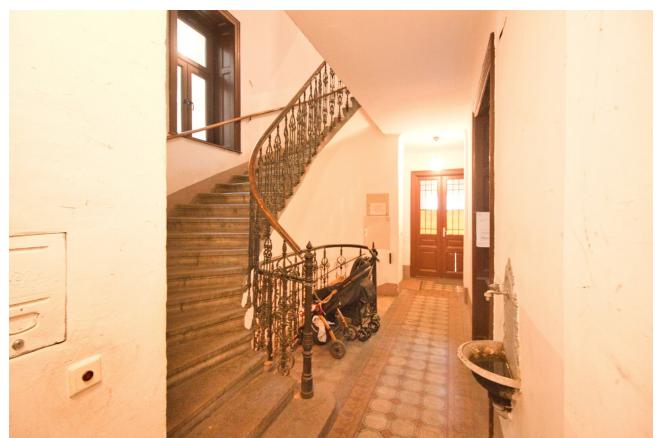
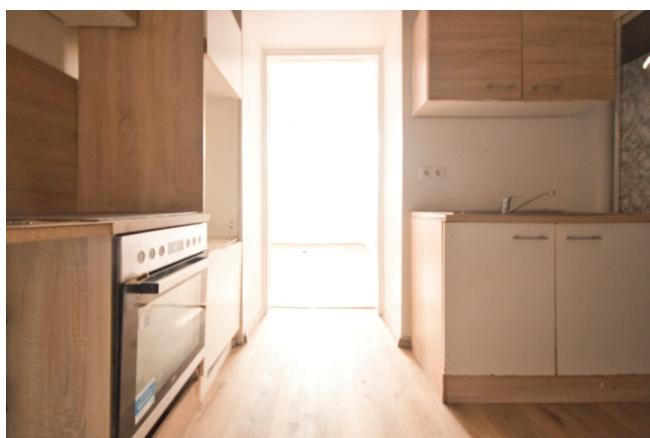
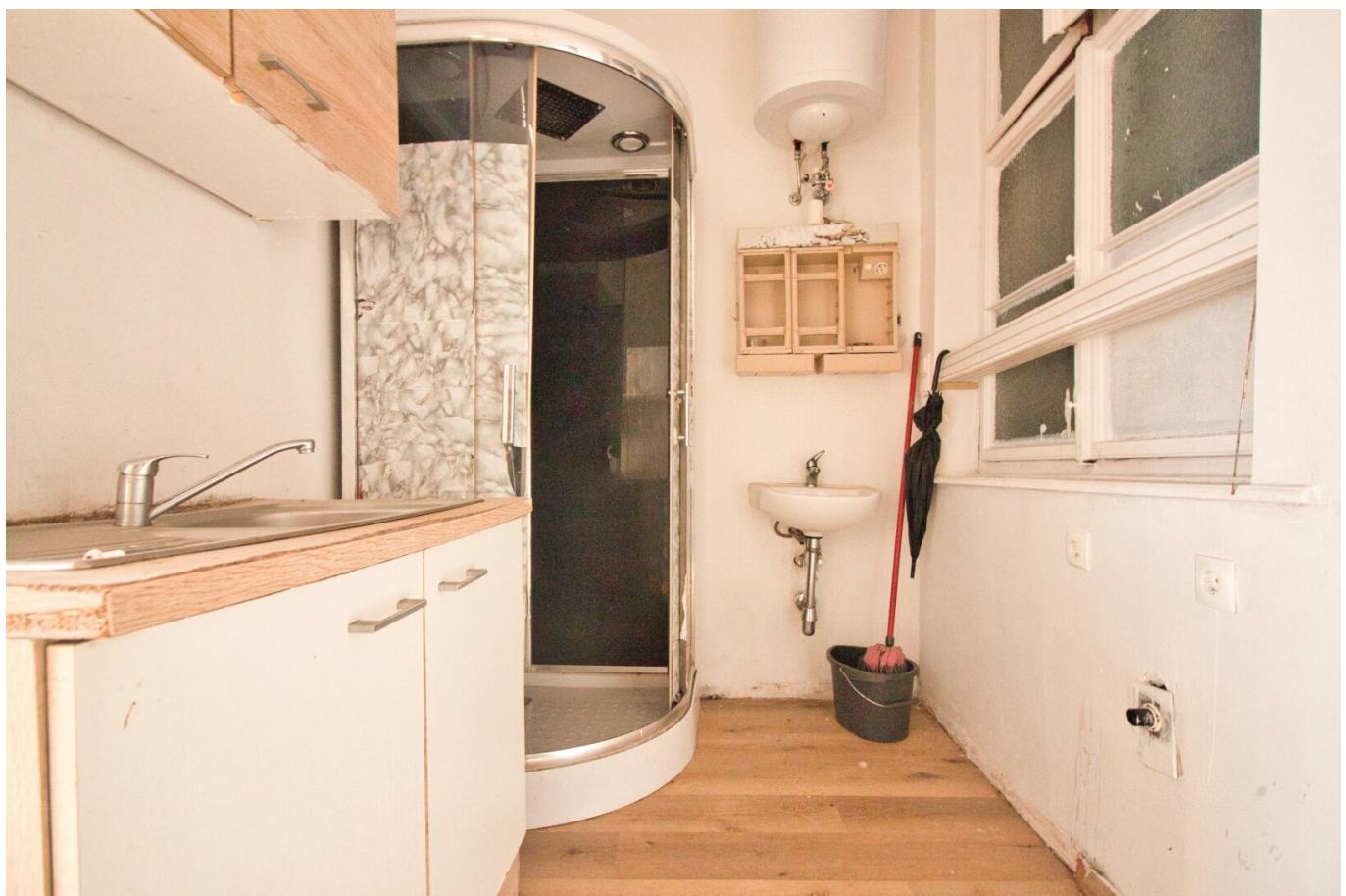
Ihr Ansprechpartner

Martin Balek

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

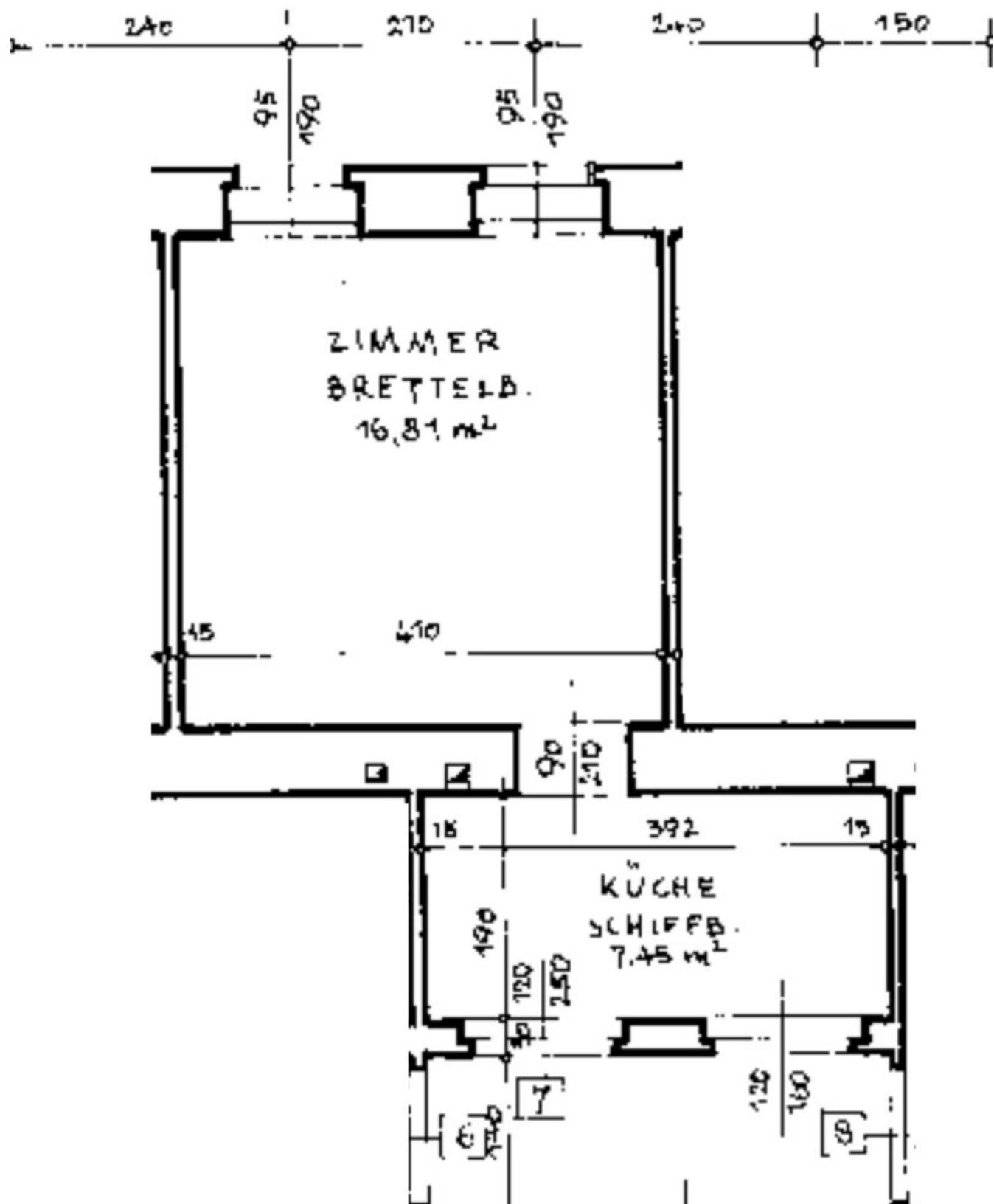
T +43 676 6213393

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





13,27



Objektbeschreibung

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

Helle, günstige Garçonne mit 24 m² in renovierungsbedürftigem Zustand mit Innenhofausrichtung

ÜBER DIE WOHNUNG

FACTBOX:

- Vorraum
- Wohn-Schlaf-Zimmer
- Innenhoflage
- Gang-WC
(gerne beraten wir, wie das WC in die Wohnung verlegt werden kann)
- Gasheizung

Die Wohnung befindet sich im **EG/Hochparterre** OHNE Lift. Sie ist in einem renovierungsbedürftigem Zustand, bietet somit aber auch viel Potential und besteht aktuell aus einer **Küche** mit integriertem Badezimmer sowie einem großzügigen ca. 17 m² großen **Wohn-/Ess-/Schlafbereich** mit zwei großen Fenstern.

Das Objekt wird mittels **Gasheizung** beheizt.

-> 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 ausgebauten 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 Straßenbahnenlinien** (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 ber 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