

**Frisch saniert! Gut geschnittene 4-5 Zimmer Wohnung mit  
Loggia nahe Wienerberg**



**Objektnummer: 1619/8154**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

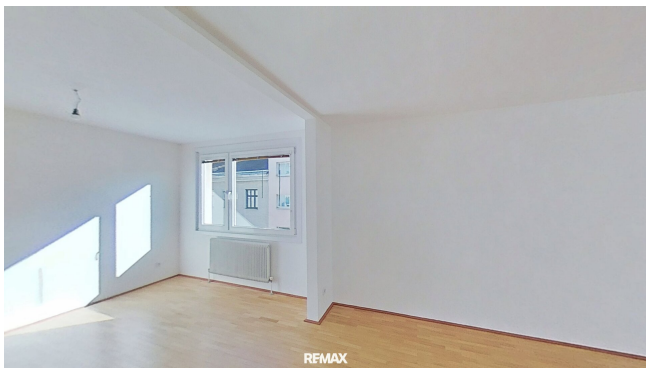
Adresse	Hardtmuthgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,69 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	117,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	1,06 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,47
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	253,10 €
Heizkosten:	168,48 €
USt.:	53,28 €
Provisionsangabe:	

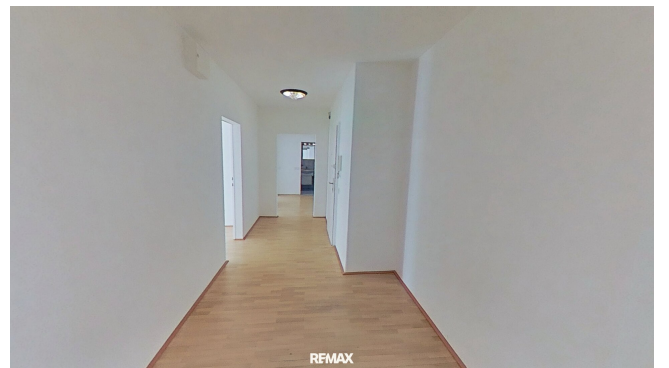
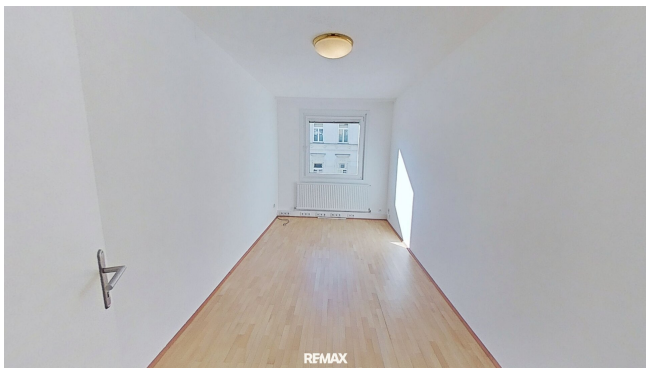
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

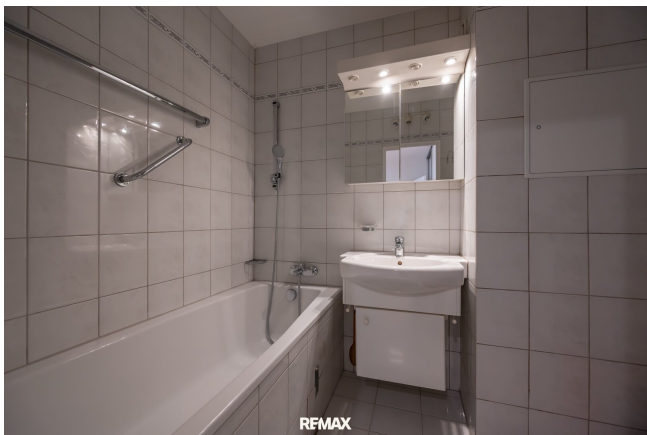
## Ihr Ansprechpartner

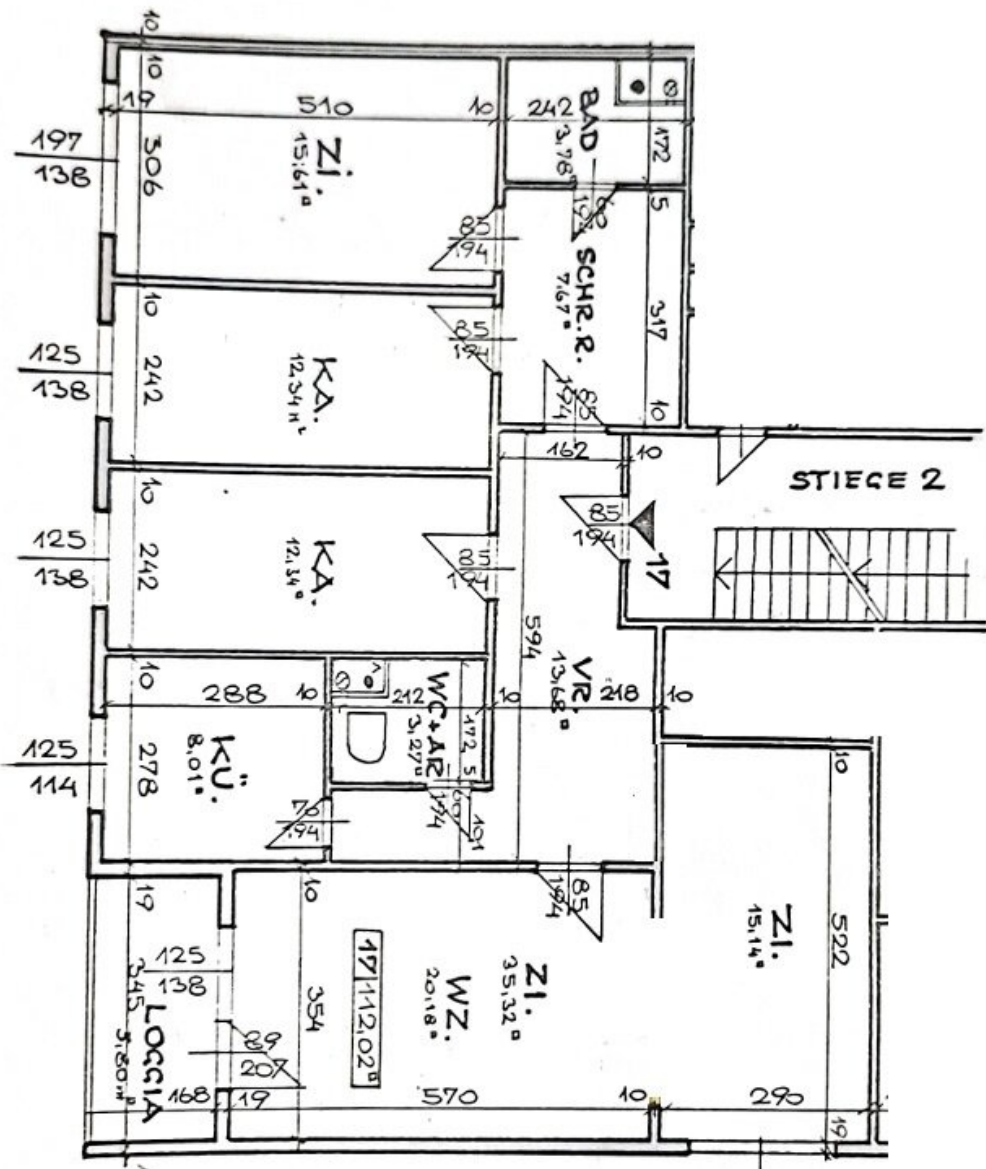


Mag. Sabine Lang









REMAX  
197  
138

# Objektbeschreibung

## Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Die geräumige, frisch sanierte Wohnung liegt in der Hardtmuthgasse, nur wenige Geh-Minuten vom Naherholungsgebiet Wienerberg entfernt und besticht durch die ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel - mit dem geplanten Ausbau der U2 in Zukunft sogar mit einer U-Bahn-Station in der unmittelbaren Nähe -, macht die Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und weiterer Stadtteile besonders bequem. Ein perfekter Ort für urbanes Wohnen, der genug Platz bietet sowohl für Familien als auch die Kombination von Wohnen und Homeoffice.

## Das Raumangebot:

Die Wohnung verfügt derzeit über 4 freundliche Zimmer, die Schaffung eines 5. Zimmers wäre jederzeit durch die erneute Teilung des Wohnzimmers möglich. Die Wohnung ist zentral begehbar und besticht mit ihrer durchdachten Raumaufteilung:

- großzügiges Vorzimmer: ca. 13,68 m<sup>2</sup>
- Schrankraum mit viel praktischem Stauraum: ca. 7,67 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit Ausgang auf Loggia: ca. 35,32 m<sup>2</sup> (ursprünglich 2 Zimmer, derzeit zusammengelegt)
- Loggia, ausgerichtet auf eine ruhige Seitengasse: ca. 5,8 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 8,01 m<sup>2</sup>
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss: ca. 3,78 m<sup>2</sup>
- WC mit Waschbecken: ca. 3,27 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 15,61 m<sup>2</sup>
- 2 weitere Zimmer mit je ca. 12,34 m<sup>2</sup>, perfekt geeignet als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer

Ein Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellraum runden das Raumangebot ab.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap