

**Smart konzipierte 2-Zimmer-Dachwohnung - mit privater Außenfläche - in ruhiger Seitenstraße des 3. Bezirks**



**Objektnummer: 22269**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Hainburger Straße 47              |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1910                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Wohnfläche:                   | 37,76 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 43,95 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 2                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 100,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,86                            |
| Kaufpreis:                    | 349.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 77,41 €                           |
| USt.:                         | 8,72 €                            |
| Provisionsangabe:             |                                   |

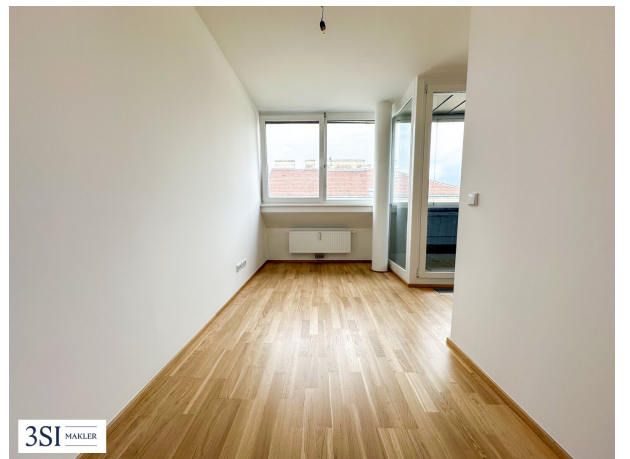
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

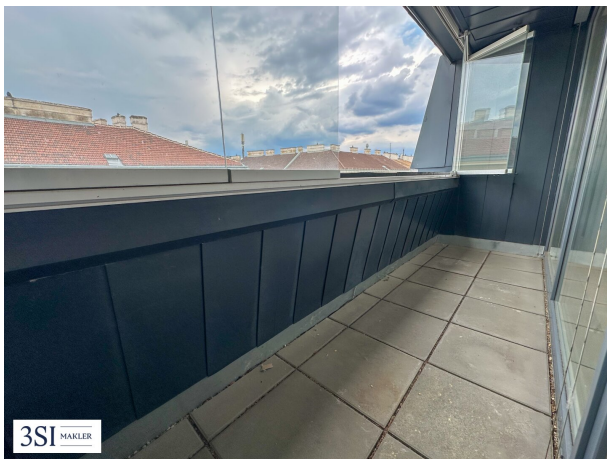
## Ihr Ansprechpartner

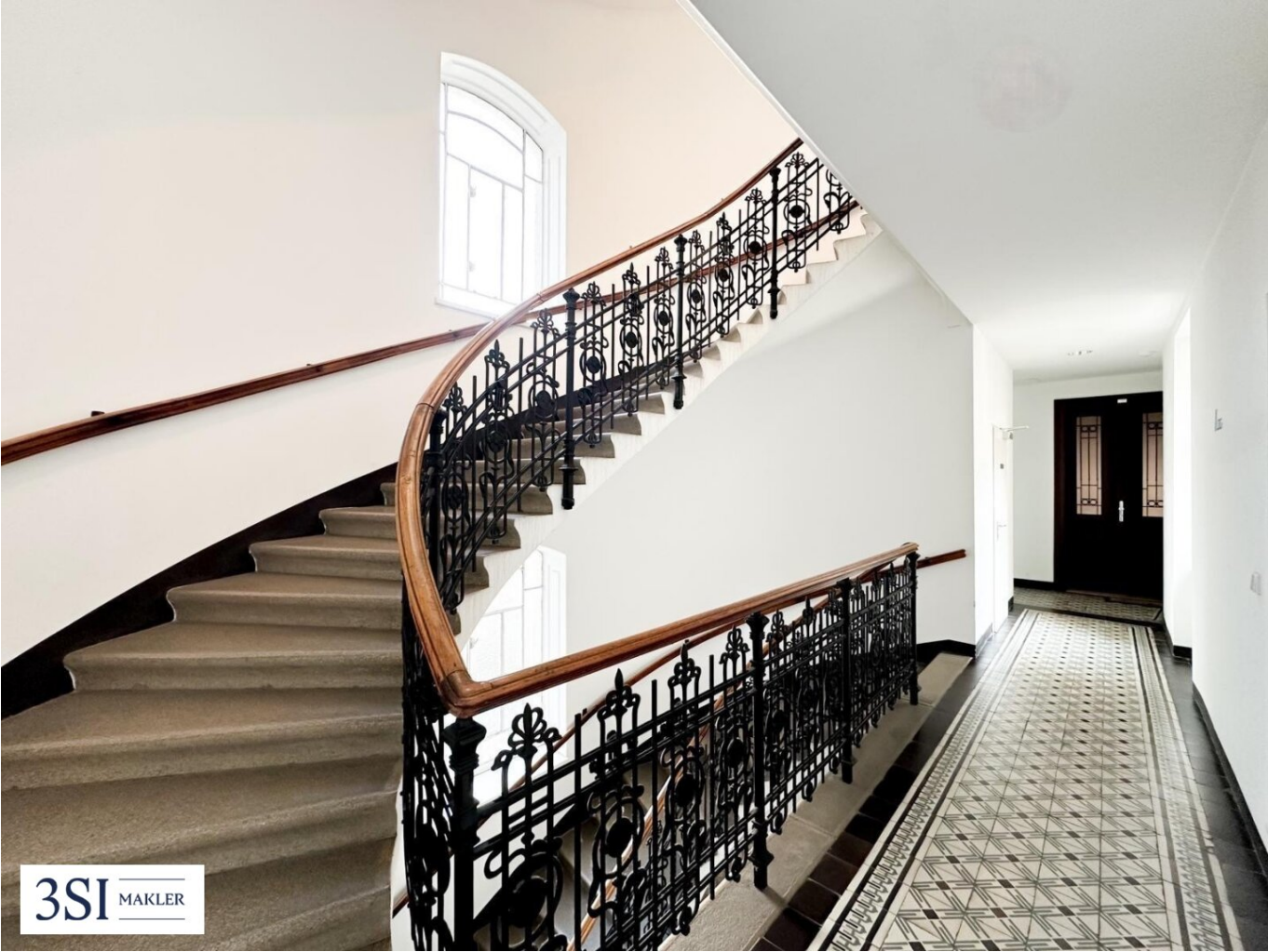


**Lucas Carlsen**

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7

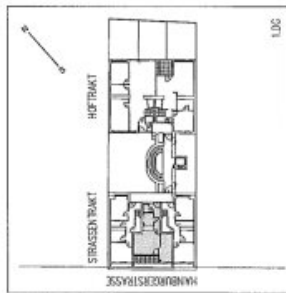








HAINBURGERSTRASSE 47  
1030 WIEN  
WOHNHAUS



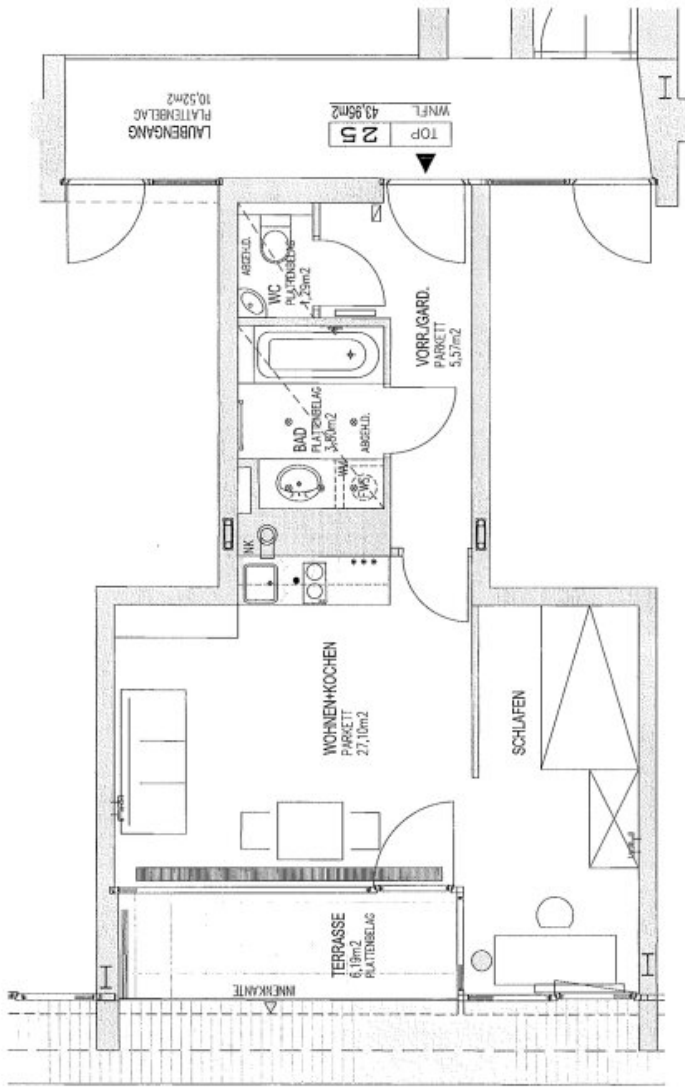
- LEGENDE
- TV- ANSCHLUSS
  - TELEFON- ANSCHLUSS
  - INNENSPRECHSTELLE
  - HEIZKÖRPER
  - BADHEIZKÖRPER
  - FERNWÄRMESPEICHER
  - ANSCHLUSS WASCHMASCHINE
  - ANSCHLUSS NOTKAMIN
  - DECKENSPOT

**TOP 25**

1-ZIMMERWOHNUNG 43,95 M<sup>2</sup>  
WOHNFLÄCHE 43,95 M<sup>2</sup>  
(TERRASSEFLÄCHE 6,19 M<sup>2</sup>)

29. JANUAR 2026

DE DARGESTELLTE ENRICHTUNG  
- AUSGEWANNEN WÄRSCHTSCH,  
WC, BADEWANNE U. KLICHE -  
IST NICHT IM LIEFERUMFANG ENTHALTEN



VERMIETUNGSPLÄNE

## Objektbeschreibung

### Hainburger Straße

Dieses prachtvolle Zinshaus aus der Jahrhundertwende liegt in einer beliebten Wohnlagen des 3. Wiener Bezirks und fasziniert durch seinen authentischen Altbaucharme sowie eine Vielzahl an stilprägenden architektonischen Details. Die Liegenschaft umfasst fünf klassische Regelgeschosse und zwei ausgebauten Dachgeschosse. Im Zuge der Dachgeschossentwicklung wurden nicht nur neue Wohneinheiten geschaffen, sondern auch die Allgemeinflächen modernisiert und ein Personenlift eingebaut. Der besondere Charakter des Hauses zeigt sich sowohl in der elegant gegliederten Stuckfassade als auch im Inneren: fein gearbeitete Messinggeländer, historische Treppenhäuser und stilvolle Kronleuchter verleihen dem Gebäude eine außergewöhnliche Ausstrahlung.

### Die Lage

Wer urbanes Leben mit Komfort, praktischer Infrastruktur und hoher Lebensqualität verbinden möchte, ist hier genau richtig. In der direkten Umgebung finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Apotheken, Schulen, Ärzte, Cafés und eine Postfiliale sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die U3-Station Kardinal-Nagl-Platz ist nur wenige Schritte entfernt und bringt Sie in weniger als 10 Minuten direkt ins Stadtzentrum (Stephansplatz). Weitere Anbindungen bieten die Buslinie 4A, die Nightline N29 sowie der Internationale Busbahnhof Erdberg, der in nur zwei Stationen erreichbar ist. Über die Autobahn A4 gelangen Sie rasch zum Flughafen Wien-Schwechat – ideal für Vielreisende.

Neben urbanem Komfort überzeugt die Umgebung auch durch ihre Nähe zur Natur: Der Donaukanal und der weitläufige Grüne Prater sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten Erholungsraum direkt in der Stadt.

### **Sie denken über den Verkauf Ihrer Immobilie nach?**

**Wir erzielen für Sie den bestmöglichen Preis – professionell, diskret und effizient.**

**Auf Wunsch kümmern wir uns auch um Finanzierung, Versicherung und alle weiteren Schritte.**

# Jetzt unverbindlich anfragen!

## Top 25

Zum Verkauf gelangt eine attraktive 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einer Wohnfläche von ca. 38 m<sup>2</sup> sowie einer rund 6 m<sup>2</sup> großen privaten Freifläche, die einen beeindruckenden Ausblick bietet.

Raumaufteilung:

- geräumiger Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, Handtuchheizkörper

## Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBl. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Dr. Rumpf, A-1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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 <200m

Apotheke <200m

Klinik <75m

Krankenhaus <275m

### **Kinder & Schulen**

Schule <175m

Kindergarten <150m

Universität <950m

Höhere Schule <425m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m

Bäckerei <75m

Einkaufszentrum <375m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m

Bank <100m

Post <100m

Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <75m

U-Bahn <25m

Straßenbahn <600m

Bahnhof <50m

Autobahnanschluss <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap