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



Wohnzimmer

## Objektnummer: 535

## 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:** | 40,00 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 146,60 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | E 3,00 |
| **Kaufpreis:** | 119.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 161,11 € |
| **USt.:** | 16,11 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Martin Balek**

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







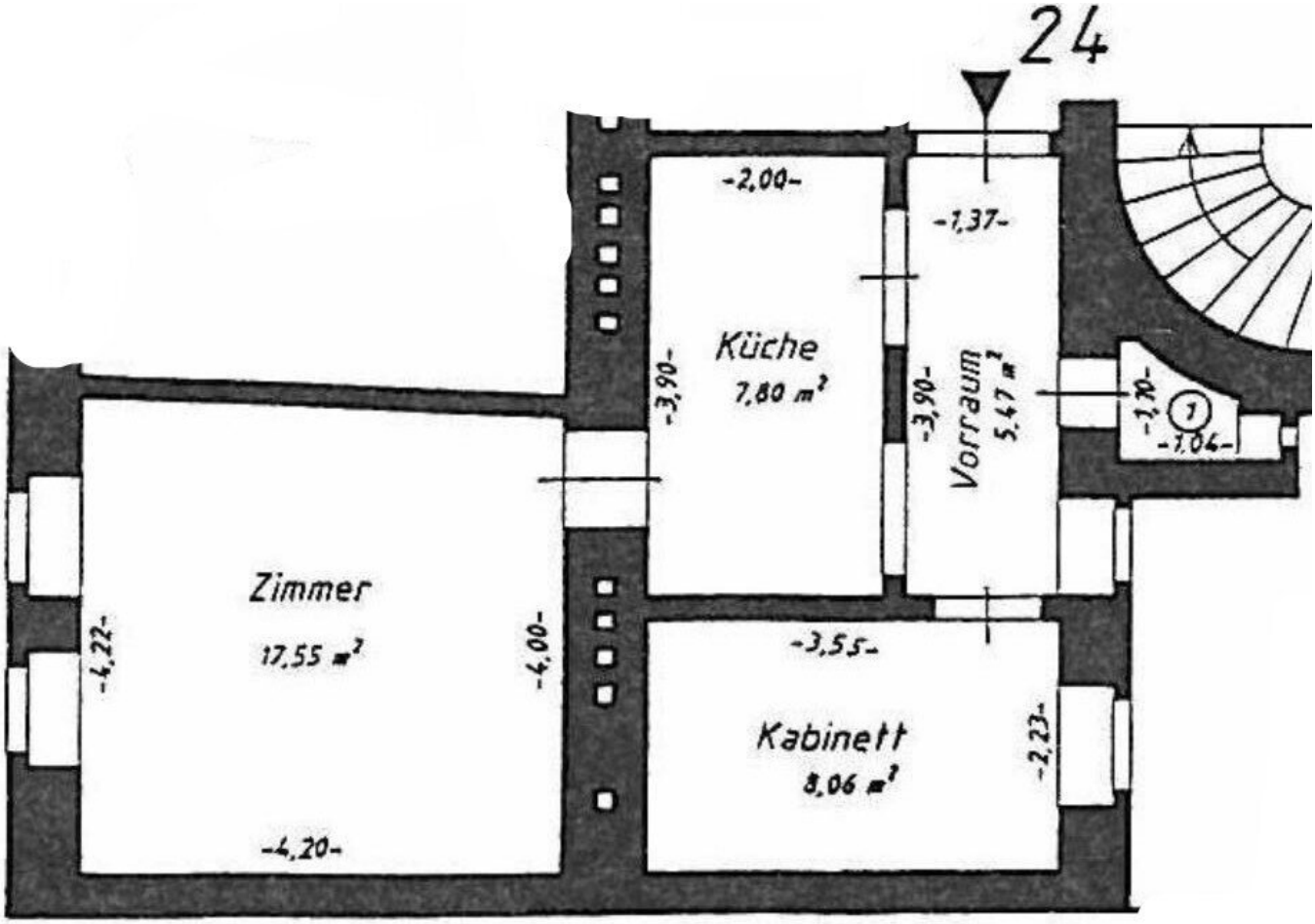











24
-2,00-
-1,37-
Küche
7,80 m²
-3,90-
-3,90-
Vorraum
5,47 m²
-1,10-
1
-1,04-
Zimmer
17,55 m²
-4,22-
-4,00-
-3,55-
Kabinett
8,06 m²
-2,23-
-4,20-

# Objektbeschreibung

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

### Helle, ruhige 2-Zimmer-Wohnung mit 40 m² in unsaniertem Zustand

**ÜBER DIE WOHNUNG**

**FACTBOX:**

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

Die Wohnung befindet sich im **3. Stock** OHNE Lift. Sie ist in einem saniertem 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 Ihnen 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