

Sonnige Dachgeschoßwohnung in TOP Lage | Loggia | 80 m zur U3



Objektnummer: 545

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hainburger Straße 47
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 100,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	87,23 €
USt.:	8,72 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13

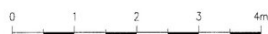
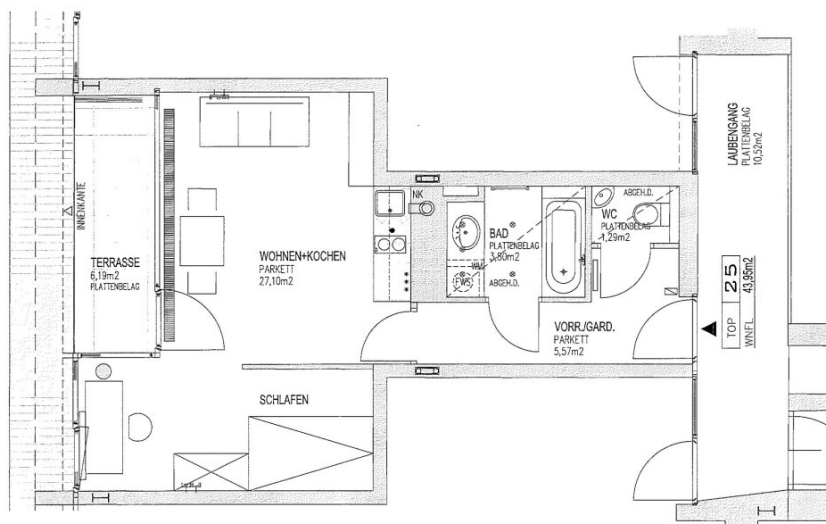






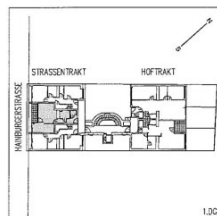


VERMIETUNGSPLÄNE



HAINBURGERSTRASSE 47

1030 WIEN
WOHNHAUS



LEGENDE

- TV-ANSCHLUSS
- TELEFON-ANSCHLUSS
- INNENSPRECHSTELLE
- HEIZKÖRPER
- BADHEIZKÖRPER
- FWS FERNWÄRMESPEICHER
- WM ANSCHLUSS WASCHMASCHINE
- NK ANSCHLUSS NOTKAMIN
- ⊙ DECKENSPOT

TOP 25

1-ZIMMERWOHNUNG
WOHNFLÄCHE 43,95 M²
(TERRASSENFLÄCHE 6,19 M²)

29. JÄNNER 2008

DIE DARGESTELLTE EINRICHTUNG
- AUSGENOMMEN WASCHTISCH,
WC, BADEWANNE U. KÜCHE -
IST NICHT IM LIEFERUMFANG ENTHALTEN!

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Sonnige, wunderschöne 2-Zimmer-Dachgeschoßmaisonette-Wohnung in TOP Lage, nur 80 m zur U3, Loggia

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser schönen Dachgeschoßwohnung im zentral gelegenen und sehr beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk.

DIE ECKDATEN

- Dachgeschoßwohnung im 5. Stock mit Lift
- ca. 38 m² Wohnfläche im Wohnungsinnen
- ca. 6 m² Loggia
- Wohnküche
- einfach separierbares Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne
- separates WC
- Fernwärmeanschluss

- Keller

In dieser Liegenschaft können wir weitere Einheiten zum Kauf anbieten. Melden Sie sich bei Interesse gerne bei uns!

DIE WOHNUNG

Diese wunderschöne Dachgeschoßwohnung befindet sich im 2007 ausgebauten Dachgeschoß, ist bequem per **Lift** erreichbar und bietet viel Platz, eine tolle Raumaufteilung und hohe Lebensqualität.

Der **Vorraum** dieser Wohnung bietet viel Platz für eine Garderobe und zum Ankommen. Rechter Hand befindet sich ein **separates WC mit Handwaschbecken** sowie das **Badezimmer** mit Waschtisch, Badewanne und Handtuchheizkörper.

Geradeaus erstreckt sich das Wohnzimmer, welches sich Dank der zahlreichen Fenster mit praktischen **Raffstores** besonders **hell und lichtdurchflutet** präsentiert. Separiert und einfach mit einer Leichtbauwand und Türe vom Wohnzimmer abtrennbar, befindet sich das **Schlafzimmer**.

Ein Highlight dieses Objekts ist die Süd-West ausgerichtete **Loggia**.

Beheizt wird das Objekt mittels **Fernwärme**.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 95,95, die Reparaturrücklage EUR 20,70; in Summe somit rd. EUR 117,--.

DAS WOHNHAUS & DIE LAGE

Die Wohnung befindet sich im 5. Lift-Stock in einem wunderschönen Wohnhaus aus der **Jahrhundertwende**. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Aktuell bietet sich eine besondere Möglichkeit: Im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung und Erstellung des Wohnungseigentumsvertrages wird jedem neuen Eigentümer das **Recht auf einen Balkonanbau** eingeräumt. Der Anbau der Balkone kann seitens der neuen Eigentümer nach Kaufabschluss auf eigene Kosten und eigene Gefahr erfolgen.

Die **öffentliche Anbindung** ist PERFEKT: Direkt neben dem Objekt befinden sich die **U3-Station Kardinal-Nagl-Platz**. Mit der U3 sind sie in nur 5 Minuten direkt am Stephansplatz in der Wiener Innenstadt.

Auch die Infrastruktur rund um das Objekt ist einmalig: Die Hainburger Straße selbst liegt zwischen **Rochusmarkt und Kardinal-Nagl-Platz** und ein besonders aufstrebendes und beliebtes Gebiet im Herzen von Wien. Zahlreiche **Geschäfte**, vielfältige **Lokale** und praktische **Einkaufszentren** ("Galleria" fußläufig oder 2 Stationen zu "The Mall" Wien Mitte) befinden sich in der Nähe des Objekts.

Auch Erholung an der frischen Luft und im Grünen ist in unmittelbarer Umgebung möglich: Beispielsweise lässt es sich am am **Donaukanalradweg** herrlich radeln und auch das große **Prater Areal** mit der Praterwiese oder der Praterallee sind in Windeseile erreichbar.

Mit dem **Auto** genießen Sie ebenfalls eine optimale Anbindung, die **Tangente** oder Flughafenautobahn befindet sich nur 4 Fahrminuten entfernt. Trotz der hervorragenden zentralen Lage, wird Ihre Ruhe durch keinen Durchzugsverkehr gestört, denn der Bereich rund um die Hainburger Straße ist eine **verkehrsberuhigte Zone** (Anrainer-Parkzone).

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten verfügbar!

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder

unter office@impuls-immobilien.at bzw. 0650/8566764

für Rückfragen aller Art zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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