Kleine Oase mit eigenem Garten und direkter U-Bahn-Anbindung



Objektnummer: 22701

Eine Immobilie von IMMOfair

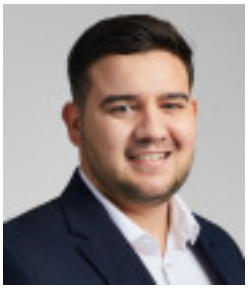
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hainburger Straße 47
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	32,79 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	30,60 m²
Heizwärmebedarf:	C 86,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,52
Kaufpreis:	199.000,00 €
Betriebskosten:	67,22 €
USt.:	6,72 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7

1010

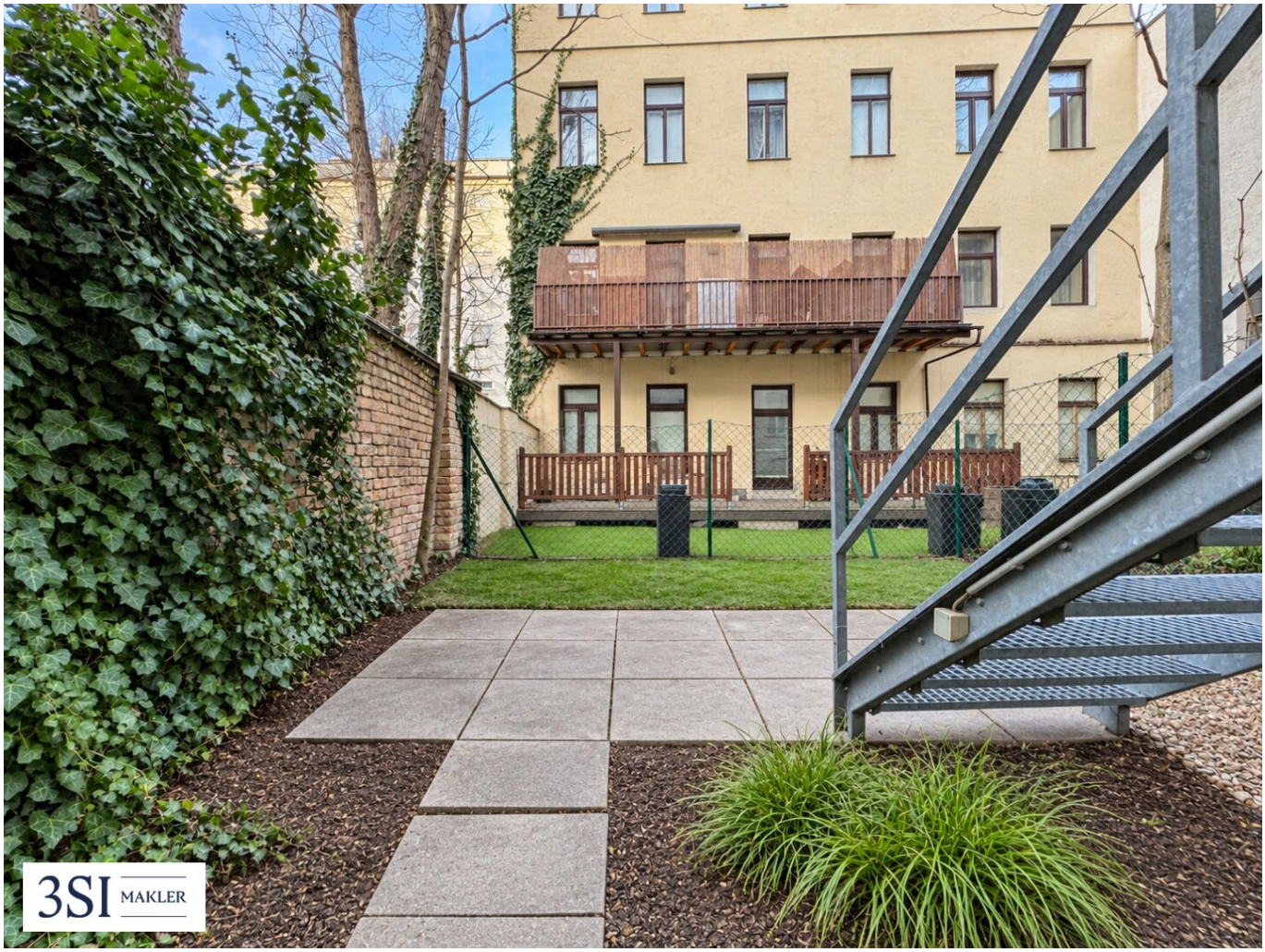
T +43
H +43
F +43

Gerne
Verfü

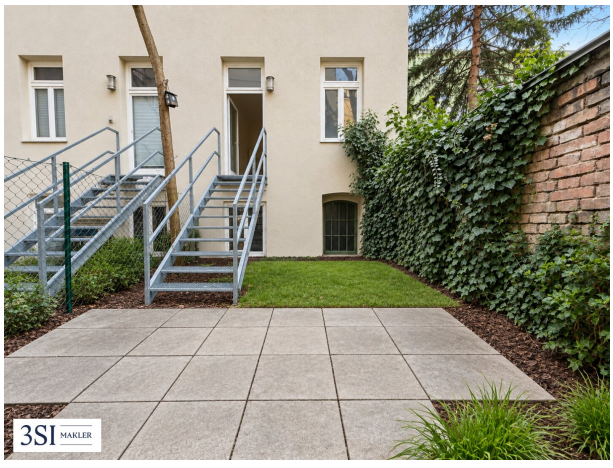


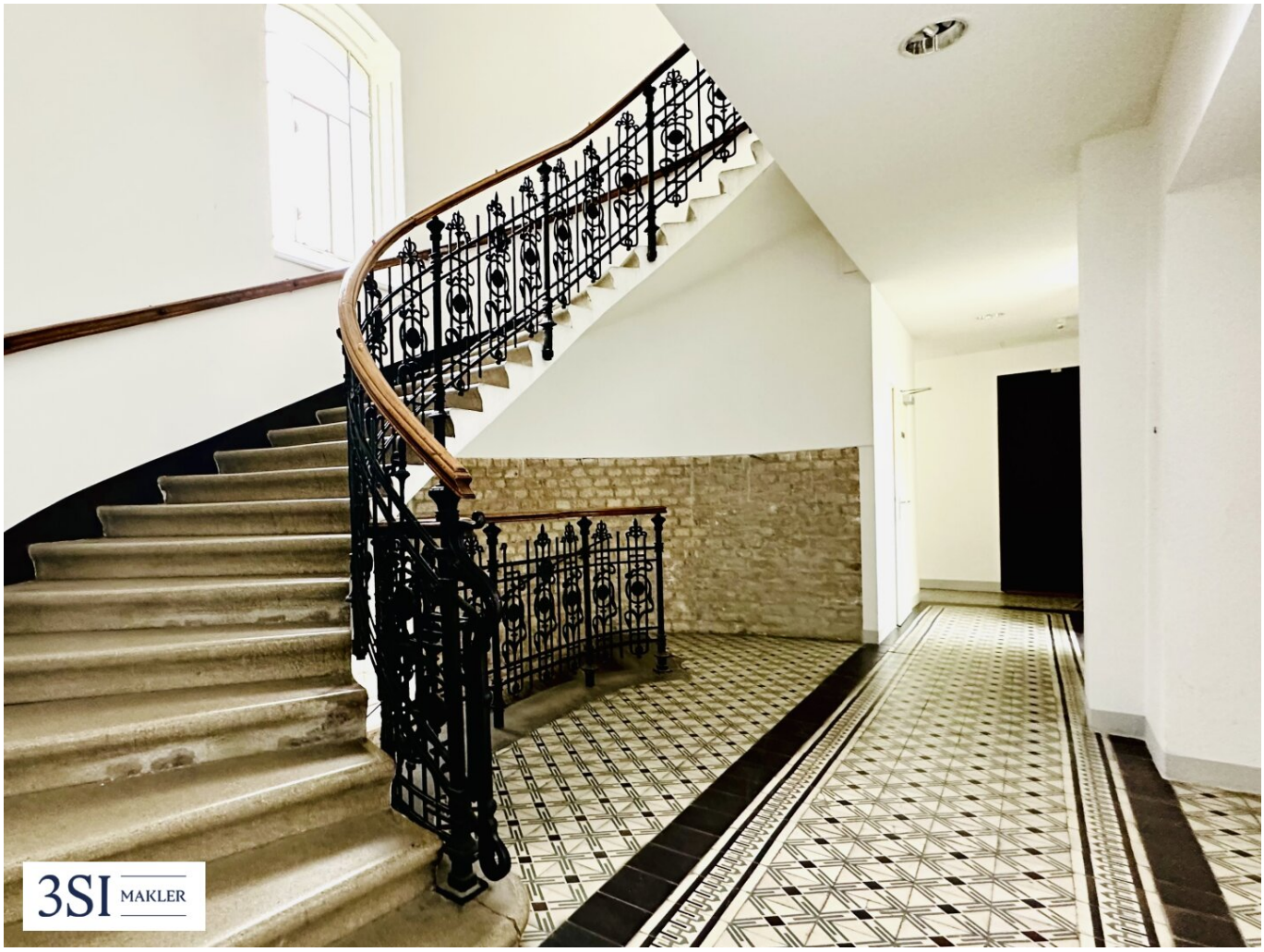




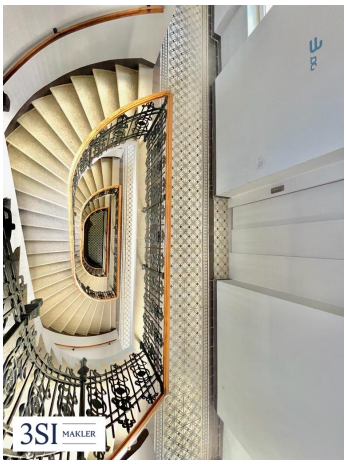












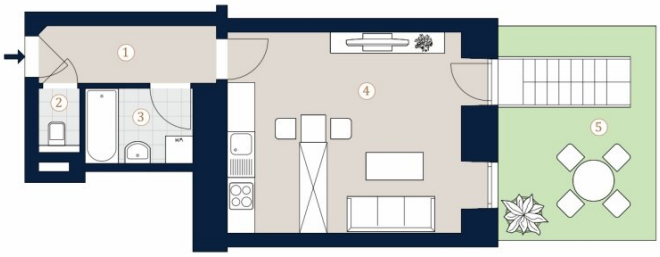
3SI IMMO GROUP

Hainburger Straße 47
1030 Wien

Top 6 • EG

Wohnfläche	32,79 m²
Garten	30,60 m²

1 Vorraum
2 WC
3 Bad
4 Wohnen/Kochen/Schlafen
5 Mietergarten



A4 M 1:100 0 5

Die in der Plandarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Sämtliche Maße sind Rohbaumaße.

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

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 ausgebaute 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!

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

Die Wohnung

Diese charmante 1-Zimmer-Wohnung im beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk überzeugt mit einer Wohnfläche von ca. 32 m² und einem besonderen Highlight: dem eigenen Garten.

Der kompakte und gut nutzbare Grundriss schafft ein angenehmes Wohngefühl und eignet sich ideal für Singles oder Paare. Der private Garten erweitert den Wohnraum ins Freie und bietet einen schönen Rückzugsort zum Entspannen und Genießen.

Die attraktive Lage im 3. Bezirk verbindet urbanes Wohnen mit guter öffentlicher Anbindung und einer vielseitigen Infrastruktur in der Umgebung.

Hinweis: Zur besseren Visualisierung wurden einzelne Abbildungen dieses Inserats mithilfe künstlicher Intelligenz (KI) virtuell eingerichtet (Virtual Staging) oder digital bearbeitet. Die dargestellten Möbel, Einrichtungsgegenstände und Gestaltungselemente sind nicht Bestandteil des tatsächlichen Angebots und dienen ausschließlich der Veranschaulichung möglicher Nutzungskonzepte.

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 BGBI. 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