

Sanierte 4-5 Zimmer Wohnung mit Loggia



Wohnzimmer

Objektnummer: 1609/457170

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH
& Co KG**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hardtmuthgasse 108
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1975
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	111,69 m²
Nutzfläche:	117,59 m²
Zimmer:	4
WC:	1
Keller:	1,06 m²
Heizwärmebedarf:	C 65,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,47
Kaufpreis:	385.000,00 €
Betriebskosten:	253,10 €
Heizkosten:	168,48 €
USt.:	53,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



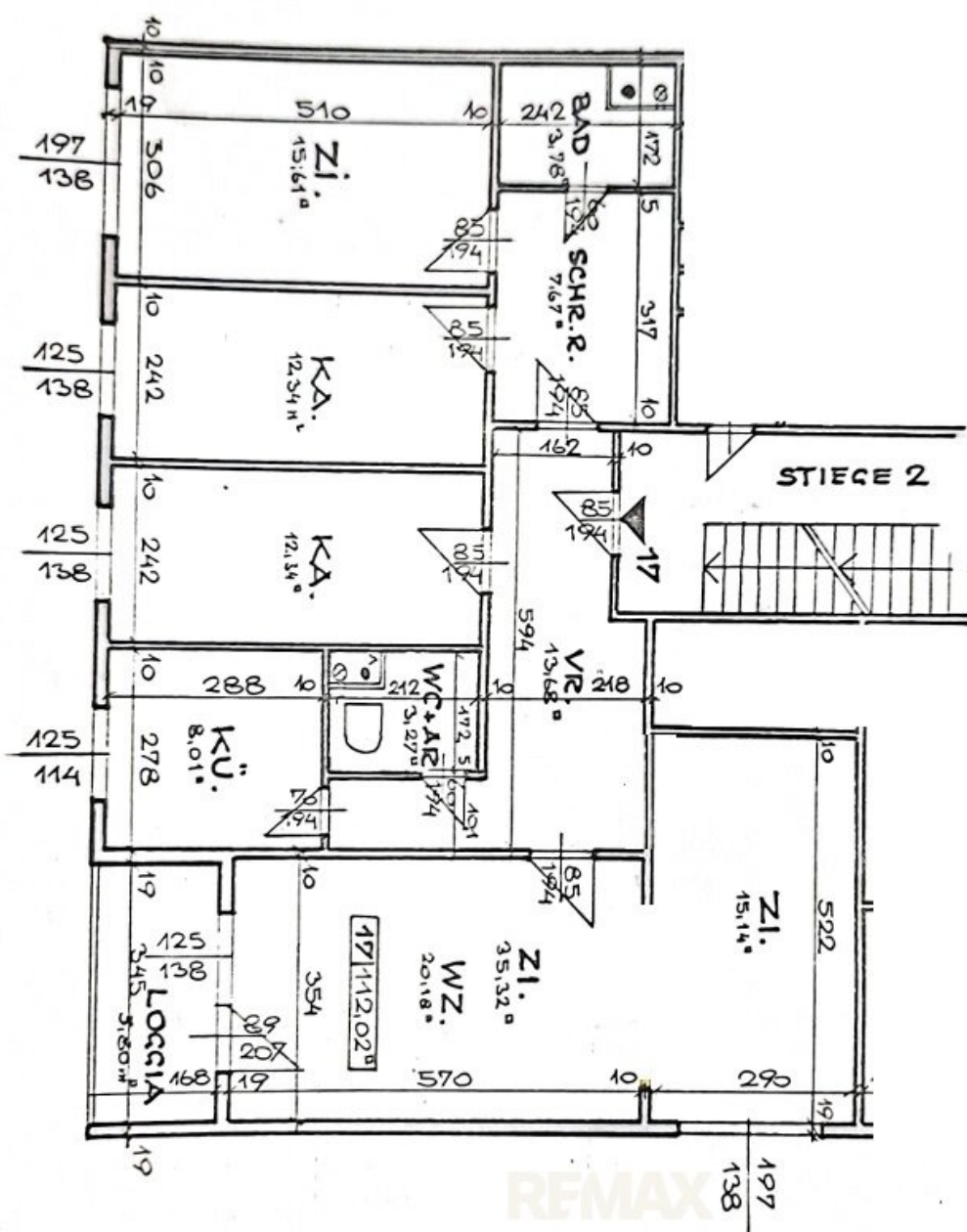
Moritz Zoigner

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG









Objektbeschreibung

Großzügige, neu sanierte 4-Zimmer-Wohnung mit Loggia – optional auf 5 Zimmer erweiterbar!

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im 11. Wiener Gemeindebezirk!

Diese neu sanierte Wohnung überzeugt mit einer großzügigen Wohnfläche von 111,69 m², einer durchdachten Raumaufteilung und vielseitigen Gestaltungsmöglichkeiten. Mit aktuell vier Zimmern bietet sie reichlich Platz für Familien, Paare mit erhöhtem Platzbedarf oder auch Wohngemeinschaften.

Ein besonderer Vorteil dieser Immobilie ist die flexible Raumgestaltung: Mit vergleichsweise geringem baulichem Aufwand lässt sich die bestehende 4-Zimmer-Wohnung in eine 5-Zimmer-Wohnung umgestalten. Auch bei dieser Variante bleibt ein großzügiges Raumgefühl erhalten. Somit lässt sich die Wohnung optimal an unterschiedliche Lebenssituationen und individuelle Wohnbedürfnisse anpassen – sei es durch ein zusätzliches Kinderzimmer, ein Homeoffice oder einen separaten Gästebereich.

Die kürzlich erfolgte Sanierung verleiht der Wohnung ein modernes und gepflegtes Erscheinungsbild und schafft eine angenehme Wohnatmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist die sonnige Loggia mit Blick ins Grüne, die einen gemütlichen Rückzugsort im Freien bietet und zum Entspannen einlädt.

Die bereits vorhandene Einbauküche bietet ausreichend Platz und Funktionalität für den Alltag. Beheizt wird die Wohnung mittels Fernwärme. Ein Personenaufzug sorgt für einen komfortablen Zugang zur Wohnung. Darüber hinaus steht den Bewohnern ein Fahrradraum zur Verfügung.

Auch die Infrastruktur überzeugt: Dank der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz mit Bus, Straßenbahn, U-Bahn und Bahnhof sind zahlreiche Ziele innerhalb Wiens bequem erreichbar. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie verschiedene Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgungseinrichtungen befinden sich in der Umgebung.

Mit einem Kaufpreis von € 385.000,– bietet diese neu sanierte Wohnung eine interessante Gelegenheit für alle, die großzügiges Wohnen mit einer flexiblen Raumgestaltung verbinden möchten.

Überzeugen Sie sich bei einer persönlichen Besichtigung von den vielfältigen Möglichkeiten dieser Immobilie. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <125m

Apotheke <250m

Klinik <400m

Krankenhaus <350m

Kinder & Schulen

Schule <200m

Kindergarten <225m

Universität <1.600m

Höhere Schule <1.300m

Nahversorgung

Supermarkt <100m

Bäckerei <475m

Einkaufszentrum <1.825m

Sonstige

Geldautomat <525m

Bank <450m

Post <525m

Polizei <700m

Verkehr

Bus <150m

U-Bahn <825m

Straßenbahn <150m

Bahnhof <800m

Autobahnanschluss <2.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap