



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 198878

erstellt am : 11.02.2026

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 374000€

Straße: Hainburger Straße

1030 Wien

Wien Österreich

### **Kontaktinformationen:**

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 57m<sup>2</sup>

## **Ruhige 2-Zimmer-Altbau-Wohnung | Top Lage direkt neben U-Bahn**



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Hofseitige Altbau-Wohnung in TOP Lage, direkt neben der U-Bahn

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser schönen 2-Zimmer Altbau-Wohnung im zentral gelegenen und sehr beliebten 3.

Wiener Gemeindebezirk.

## DIE ECKDATEN

2-Zimmer Altbau-Wohnung im 3. Stock mit Lift

ca. 57 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Vorraum

sehr großer, gut geschnittener Wohnbereich mit offener, etwas separierter Küche

Bad mit Badewanne, Waschtisch und Platz für eine Waschmaschine

separates WC mit Handwaschbecken

gut geschnittenes Schlafzimmer

Fernwärme

Kellerabteil

## DIE WOHNUNG

Diese wunderschöne Altbau-Wohnung ist in einem guten Zustand.

Der Vorraum dieser Wohnung bietet viel Platz für eine Garderobe und zum Ankommen. Direkt bei der Eingangstüre befindet sich ein separates WC mit Handwaschbecken sowie das Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne sowie Platz für eine Waschmaschine. Gegenüber befindet sich das Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup>.

Die Wohnküche selbst ist mit ca. 28 m<sup>2</sup> groß, gut geschnitten und bietet einen Blick auf den wunderschönen Baumbestand.

Beheizt wird das Objekt mittels Fernwärme.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen ca. EUR 145,--, die Reparaturrücklage EUR 26,--; in Summe somit rd. EUR 171,--.

## DAS WOHNHAUS & DIE LAGE

Die Wohnung befindet sich im 3. Lift-Stock in einem wunderschönen Wohnhaus aus der Jahrhundertwende. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand.

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](mailto: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	&lt;	200m			
Apotheke	&lt;	200m	Klinik			
&lt;	75m	Krankenhaus	&lt;	275m	Kinder	
&lt;	Schulen	Schule	&lt;	175m	Kindergarten	
&lt;	150m	Universität	&lt;	950m	Höhere Schule	
&lt;	425m	Nahversorgung	Supermarkt	&lt;	75m	Bäckerei
&lt;	75m	Einkaufszentrum	&lt;	375m	Sonstige	
&lt;	100m	Bank	&lt;	100m	Post	
&lt;	100m	Polizei	&lt;	350m	Verkehr	
&lt;	75m	U-Bahn	&lt;	25m	Straßenbahn	
&lt;	600m	Bahnhof	&lt;	50m	Autobahnanschluss	
&lt;	975m	Angaben	Entfernung	Luftlinie	/ Quelle:	

OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 57m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 111.3m<sup>2</sup>

hwbklasse: Dm<sup>2</sup>

fgeewert: 1.88m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Dm<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 374000€

Nebenkosten: 131.91€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

E-Mail: markus.verner@impuls-immobilien.at