



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 127879

erstellt am : 11.02.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 349000€

Straße: Hainburger Straße

1030 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 47m<sup>2</sup>

### Hofseitige Garten-Altbau-Wohnung | zentral begehbar | Top Lage direkt neben U-Bahn



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:  
Hofseitige Altbau-Wohnung mit Garten 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 Hoftrakt  
ca. 42 m<sup>2</sup> Fläche im Wohnungsinneren

ca. 31 m<sup>2</sup> Garten

Vorraum

sehr großer, gut geschnittener Wohnbereich mit offener Küche

Bad mit Badewanne, Waschtisch, Platz für eine Waschmaschine und WC

gut geschnittenes Schlafzimmer

## DIE WOHNUNG

Diese wunderschöne Altbau-Wohnung ist in einem guten, gepflegten Zustand. Der Vorraum bietet viel Platz für eine Garderobe und zum Ankommen. Er erschließt ein ca. 10 m<sup>2</sup> großes Schlafzimmer sowie ein Badezimmer. Dieses verfügt über einen Waschtisch, eine Badewanne, einen praktischen Handtuchheizkörper und bietet Platz für eine Waschmaschine.

Die Wohnküche selbst ist mit ca. 21 m<sup>2</sup> groß, gut geschnitten und bietet einen Blick auf den eigenen Garten. Der Garten ist über ein paar Treppen vom Wohnzimmer aus begehbar und ist nordseitig ausgerichtet. Somit können Sie auch an heißen Sommertagen den Garten in vollen Zügen genießen.

Beheizt wird das Objekt mittels Fernwärme.

## DAS WOHNHAUS & DIE LAGE

Die Wohnung befindet sich im erhöhten Erdgeschoß 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

## Eckdaten

Wohnfläche: 47m<sup>2</sup>

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerng: 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: 349000€

Nebenkosten: 86.82€

## Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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