Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 142981

erstellt am : 09.04.2025

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:269000€
Straße: Hainburger Straße
1030 Wien
Wien Österreich

Wohnfläche: 33m²

Kontaktinformationen:

Markus Verner
Tel:
markus.verner@impuls-immobilien.a

Ruhige Garten-Altbau-Wohnung | Fernwärme | 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 1-Zimmer Altbau-Wohnung im zentral gelegenen und sehr beliebten 3.

Wiener Gemeindebezirk.

DIE ECKDATEN

1-Zimmer Altbau-Wohnung im Hoftrakt
ca. 33 m² Fläche im Wohnungsinneren
ca. 28 m² Garten
Vorraum
sehr großer, gut geschnittener Wohn-Schlafbereich mit offener Küche
Bad mit Badewanne, Waschtisch, Platz für eine Waschmaschine
separates WC mit Handwaschbecken

DIE WOHNUNG

Diese wunderschöne Altbau-Wohnung ist in einem guten, gepflegten Zustand. Der Vorraum bietet viel Platz für eine Garderobe und erschließt alle Räume.

Geradeaus kommen Sie direkt in das Wohn-Schlafzimmer mit ca. 22 m² und Blick auf den eigenen Garten. Der Garten mit ca. 28 m² ist über ein paar Treppen begehbar und ist nordseitig ausgerichtet. Somit können Sie auch an heißen Sommertagen den Garten in vollen Zügen genießen.

Das Vorzimmer erschließt außerdem das separate WC mit Handwaschbecken und
das Badezimmer mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss.

Beheizt wird das Objekt mittels Fernwärme.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 73,94, die Reparaturrücklage EUR 11,10; in Summe somit EUR 85,04.

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 Durchszugsverkehr 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 / EntfernungenGesundheitArzt <200mApotheke <200mKlinik <75mKrankenhaus <275mKinder & SchulenSchule <175mKindergarten <150mUniversität <1.075mHöhere Schule <425mNahversorgungSupermarkt <75mBäckerei <75mEinkaufszentrum <375mSonstigeGeldautomat <100mBank <100mPost <100mPolizei <350mVerkehrBus <50mU-Bahn <25mStraßenbahn <600mBahnhof <50mAutobahnanschluss <975mAngaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 33m²

Zimmer: 1

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 111.3m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.88m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 269000€

Nebenkosten: 67.22€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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