Oesterreich.Immobilien
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 77829

erstellt am : 27.07.2024

Objekttyp: 27
Vermarktungsart:Kauf
Gesamtkosten:453000€
Straße: Hainburger Straße
1030 Wien
Wien Österreich

Wohnfläche: 70m²

Kontaktinformationen:

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

Sonnige, wunderschöne 2-Zimmer Altbau Wohnung in TOP Lage | 80 m zur U3 | Balkon-Anbau möglich

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Sonnige, wunderschöne 2-Zimmer-Altbau Wohnung in TOP Lage, nur 80 m zur U3, Balkon-Anbau möglich

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 2. Stock mit Lift
ca. 70 m² Wohnfläche
Vorraum
sehr großer, gut geschnittener, sonniger Wohnbereich
optisch separierte Küche
Bad mit Badewanne, Waschtisch, Handtuchheizkörper und Platz für eine Waschmaschine
separates WC mit Fenster und Handwaschbecken
Schlafzimmer mit ca. 17 m²
Holzkastenfenster
Fernwärmeanschluss

In dieser Liegenschaft können wir weitere Einheiten zum Kauf anbieten. Melden Sie sich bei Interesse gerne bei uns!

DIE WOHNUNG

Diese wunderschöne Altbau-Wohnung ist in einem guten Zustand und kann sofort bezogen werden.

Der Vorraum dieser Wohnung bietet viel Platz für eine Garderobe und zum Ankommen. Direkt bei der Eingangstüre befindet sich ein separates WC mit Fenster und Handwaschbecken sowie das Badezimmer mit Waschtisch, Badewanne, Handtuchheizkörper sowie Platz für eine Waschmaschine. Geradeaus betritt man den riesigen Wohn-/Ess-/Kochbereich mit knapp 41 m² und einer optisch separierten, bereits voll ausgestatteten Küchenzeile. Hier wäre auch der Anbau eines Balkons - in Richtung des ruhigen Innenhofs - auf eigene Kosten möglich (siehe Details bei "Das Wohnhaus").

Das Wohnzimmer selbst ist sehr hell und optimal geschnitten. Die Wohnung verfügt über ein Schlafzimmer mit etwas mehr als 17 m² und Platz für eine offene Garderobe.

Beheizt wird das Objekt mittels Fernwärme.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 177,27, die Reparaturrücklage EUR 26,80; in Summe somit EUR 204,07.

DAS WOHNHAUS & DIE LAGE

Die Wohnung befindet sich im 2. Lift-Stock in einem wunderschönen Wohnhaus aus der Jahrhundertwende. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Aktuell bietet sich eine besondere Möglichkeit: Im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung und Erstellung des Wohnungseigentumsvertrages wird jedem neuen Eigentümer das Recht auf einen Balkonanbau eingeräumt. Der Anbau der Balkone kann seitens der neuen Eigentümer nach Kaufabschluss auf eigene Kosten und eigene Gefahr erfolgen.

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: 70m²

Zimmer: 2

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 100.3m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.86m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 453000€

Nebenkosten: 161.15€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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