

Inserat ID: 167173

erstellt am : 12.08.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 448000€

Straße: Hainburger Straße

1030 Wien

Wien Österreich

Kontaktinformationen:

Markus Verner

Tel:

markus.verner@impuls-immobilien.a

Wohnfläche: 71m²

Hofseitige Altbau-Wohnung | Top Lage direkt neben U-Bahn | Balkon-Anbau möglich



IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Helle hofseitige Altbau-Wohnung in TOP Lage, direkt neben der U-Bahn, Balkon-Anbau möglich

HERZLICH WILLKOMMEN ...

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

Wiener Gemeindebezirk.

DIE ECKDATEN

3-Zimmer Altbau-Wohnung im 1. Stock mit Lift

ca. 71 m² Wohnfläche

Vorraum

sehr großer, gut geschnittener, sonniger Wohnbereich mit offener Küche

Bad mit Badewanne, Waschtisch und Platz für eine Waschmaschine

separates WC mit Handwaschbecken

2 gut geschnittene Zimmer

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.

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 erste Zimmer mit ca. 14 m².

Die Wohnküche selbst ist mit ca. 28 m² groß und gut geschnitten. Hier wäre auch der Anbau eines Balkons - in Richtung des ruhigen Innenhofs - aktuell auf eigene Kosten möglich (siehe Details bei "Das Wohnhaus"). An das Wohnzimmer angeschlossen ist das ca. 14 m² große Schlafzimmer.

Beheizt wird das Objekt mittels Fernwärme.

DAS WOHNHAUS & DIE LAGE

Die Wohnung befindet sich im 1. 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 PERFECT: 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 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
<200m	Apotheke	<200m
Klinik	<75m	Krankenhaus
<275m	Kinder	<375m
Schulen	Schule	<175m
Kindergarten	<150m	Universität
<950m	Höhere Schule	<425m
Nahversorgung	Supermarkt	<75m
Bäckerei	<75m	Einkaufszentrum
<375m	Sonstige	Geldautomat
<100m	Bank	<100m
Post	<100m	Polizei
<350m	Verkehr	Bus
<75m	U-Bahn	<25m
Straßenbahn	<600m	Bahnhof
<50m	Autobahnanschluss	<975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 71m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Fern

Befeuerung: Fern,

hwbwert: 111.3m²

hwbklasse: Dm²

fgeewert: 1.88m²

fgeeklasse: Dm²

Preisinformationen

Kaufpreis: 448000€

Nebenkosten: 164.17€

Kontaktinformationen

Vorname: Markus

Nachname: Verner

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