



Inserat ID: 189851

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 365000€

Straße:

1100 Wien, Favoriten

Wien Österreich

Wohnfläche: 80m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 87m<sup>2</sup>

### Kontaktinformationen:

Thomas Thomas

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

## 3-Zimmer Wohnung mit Balkon | Erstbezug in saniertem Gründerzeithaus

Hardtmuthgasse 112  
1100 Wien

Top 17 • 2. OG

Wohnfläche	79,03 m <sup>2</sup>
Balkon	6,70 m <sup>2</sup>

- 1 Flur
- 2 WC
- 3 Wohnen/Küche
- 4 Balkon
- 5 VR
- 6 Zimmer
- 7 Bad
- 8 Zimmer



In einem liebevoll revitalisierten Gründerzeithaus präsentiert sich diese hochwertig sanierte 3-Zimmer-Wohnung als perfekte Verbindung von klassischem Charme und modernem Wohnkomfort. Die knapp 80 m<sup>2</sup> große Wohnung im 2. Liftstock überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, erstklassige Ausstattung und einen ruhigen, hofseitigen Balkon von knapp 7 m<sup>2</sup>.

Der großzügige, offene Wohnbereich mit direktem Balkonzugang bietet ideale Voraussetzungen für eine moderne Einbauküche? alle Anschlüsse sind bereits vorhanden.

Zwei getrennt begehbare Schlafzimmer ermöglichen vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Das helle Badezimmer ist mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper ausgestattet.

Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Nähe. Waldmüllerpark und weitere Grünräume laden zu erholsamen Spaziergängen ein, während fußläufig erreichbare Cafés, Restaurants und urbane Treffpunkte für lebendiges Stadtleben sorgen.

Gerne senden wir Ihnen bei einer Kontaktanfrage unser ausführliches und aussagekräftiges Exposé und allen Detailinformationen zu.

Wir freuen uns auf Ihre Nachricht ? Besichtigungen sind auch gerne am Wochenende möglich!

## AUSSTATTUNGSMERKMALE

Eichenparkettböden in eleganter Fischgrätoptik  
Optimale Raumhöhe mit großzügigem Lichteinfall  
Gut durchdachter Grundriss  
Sanitärausstattung von bester Markenqualität  
Komplett neue Elektrik  
Modernes Heizsysteme

## LAGE & INFRASTRUKTUR

Straßenbahnlinie 1: Hervorragende Anbindung an die Innenstadt  
Buslinie 7A: Wichtige Querverbindung durch Favoriten  
Buslinie 65A: Verbindung zu Zielen im Süden Wiens  
Nachtbuslinie N62: Mobilität rund um die Uhr  
Wiener Hauptbahnhof: Hervorragend erreichbar  
Supermärkte, Bäckereien und Banken in fußläufiger Entfernung  
Ärzte, Apotheken und Klinik Favoriten in wenigen Minuten erreichbar  
Optimale Gesundheitsversorgung in der Nähe

## IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein! Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw.

Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie. Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit  
Arzt &lt;500m  
Apotheke &lt;500m  
Klinik &lt;500m  
Krankenhaus &lt;500m  
Kinder &lt;500m  
Schulen  
Schule &lt;500m  
Kindergarten &lt;500m  
Universität &lt;2.000m  
Höhere Schule &lt;1.500m  
Nahversorgung  
Supermarkt &lt;500m  
Bäckerei &lt;500m  
Einkaufszentrum &lt;2.000m  
Sonstige  
Geldautomat &lt;1.000m  
Bank &lt;1.000m  
Post &lt;1.000m  
Polizei &lt;1.000m  
Verkehr  
Bus &lt;500m  
U-Bahn &lt;1.000m  
Straßenbahn &lt;500m  
Bahnhof &lt;1.000m  
Autobahnanschluss &lt;2.500m  
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Nutzungsart: Privatimmobilie

Wohnfläche: 80m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 87m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

## Preisinformationen

Kaufpreis: 365000€

Nebenkosten: 202.96€

## Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Thomas

Tel.: +43 664 402 11 14

E-Mail: [nawara@badura-immobilien.at](mailto:nawara@badura-immobilien.at)