



Inserat ID: 189852

erstellt am : 13.12.2025

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 370000€

Straße:

1100 Wien, Favoriten

Wien Österreich

Wohnfläche: 80m²

Kontaktinformationen:

Thomas Thomas

Tel: +43 664 402 11 14

nawara@badura-immobilien.at

Erstbezug nach Komplettanierung | Hofseitiger Balkon | Sofort verfügbar

Hardtmuthgasse 112
1100 Wien

Top 17 • 2. OG

Wohnfläche 79,03 m²
Balkon 6,70 m²

- 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 m² große Wohnung im 3. Liftstock überzeugt durch durchdachte Raumaufteilung, erstklassige Ausstattung und einen ruhigen, hofseitigen Balkon von knapp 7 m².

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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m
Kinder <500m
Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m
Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m
Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m
Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m
Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

Eckdaten

Wohnfläche: 80m²

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Etage

Befeuierung: Gas,

Preisinformationen

Kaufpreis: 370000€

Nebenkosten: 194.72€

Kontaktinformationen

Vorname: Thomas

Nachname: Thomas

Tel.: +43 664 402 11 14

E-Mail: nawara@badura-immobilien.at