

## **Hofseitige Altbau-Wohnung | Top Lage direkt neben U-Bahn**



**Objektnummer: 336**

**Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hainburger Straße 47
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 111,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,88
Kaufpreis:	375.000,00 €
Betriebskosten:	126,82 €
USt.:	12,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

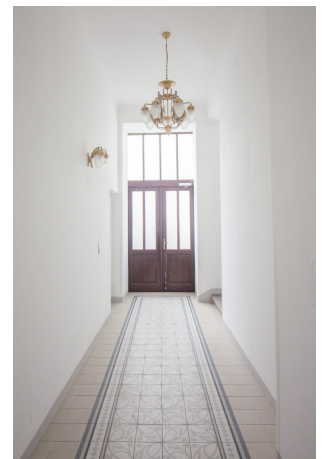


**Mag. (FH) Markus Verner**

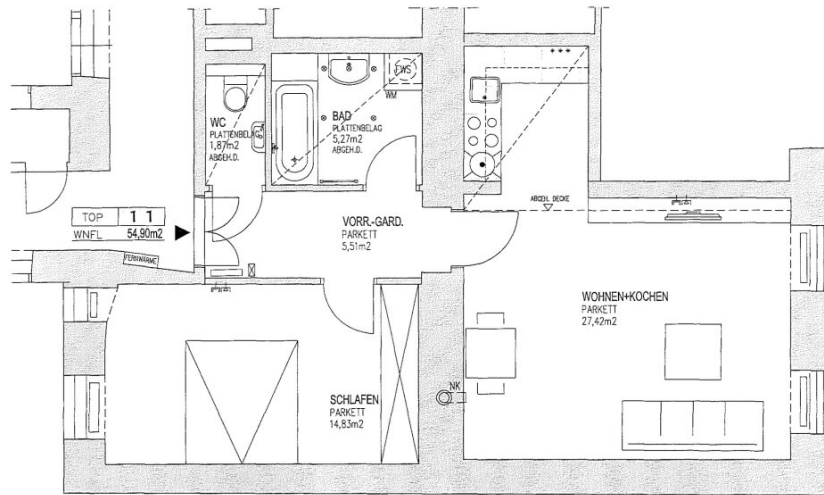
IMPULS Immobilien  
KLG am Wolfersberg, Gr. 12/13



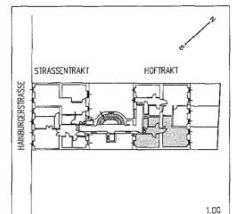








HAINBURGERSTRASSE 47  
1030 WIEN  
WOHNHAUS



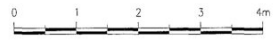
LEGENDE

- TV-ANSCHLUSS
- TELEFON-ANSCHLUSS
- INNENSPRECHSTELLE
- HEIZKÖRPER
- BADHEIZKÖRPER
- FERNWÄRMESPEICHER
- ANSCHLUSS WASCHMASCHINE
- ANSCHLUSS NOTKAMIN
- DECKENSPOT

TOP 11

DIE DARGESTELLTE EINRI-  
- AUSGENOMMEN WASHC  
WC, BADEWANNE U. KÜCH  
IST NICHT IM LIEFERUMFANG EN WITRAL

VERMIETUNGSPÄNE



## Objektbeschreibung

**IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:**

**Hofseitige Altbau-Wohnung in TOP Lage, direkt neben der U-Bahn**

### **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 1. Stock mit Lift
- ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- Vorraum
- sehr großer, gut geschnittener Wohnbereich mit offener Küche
- Bad mit Badewanne, Waschtisch und Platz für eine Waschmaschine
- separates WC mit Handwaschbecken
- gut geschnittenes Schlafzimmer

### **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 Schlafzimmer mit ca. 15 m<sup>2</sup>.

Die **Wohnküche** selbst ist mit ca. 27 m<sup>2</sup> groß, gut geschnitten und bietet einen Blick auf den wunderschönen Baumbestand.

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.

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 **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](mailto: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 <400m  
Krankenhaus <275m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <175m  
Kindergarten <150m  
Universität <1.075m  
Höhere Schule <425m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <375m

#### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <100m  
Post <100m  
Polizei <350m

#### **Verkehr**

Bus <50m  
U-Bahn <25m  
Straßenbahn <600m  
Bahnhof <50m  
Autobahnanschluss <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap