

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



Objektnummer: 348

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: | 70,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Keller: | 2,00 m ² |
| Heizwärmebedarf: | D 100,30 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,86 |
| Kaufpreis: | 490.000,00 € |
| Betriebskosten: | 161,15 € |
| USt.: | 16,12 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

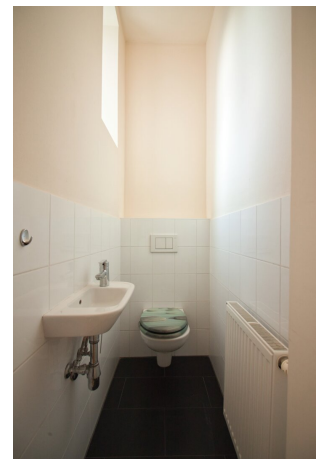
Ihr Ansprechpartner

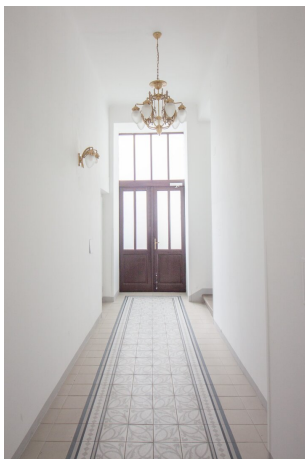


Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien



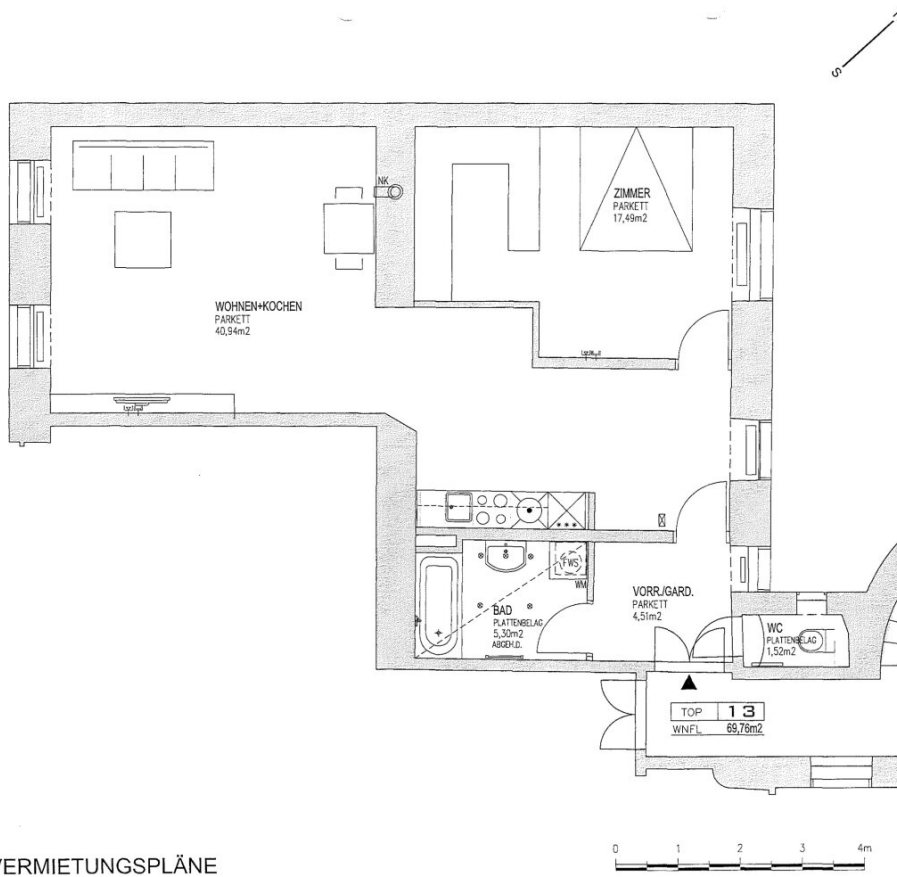






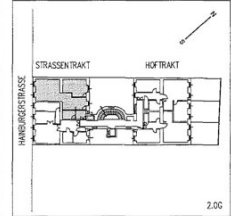


VERMIETUNGSPÄNE



HAINBURGERSTRASSE 47

1030 WIEN
WOHNHAUS



LEGENDE

- J- TV-ANSCHLUSS
- B- TELEFON-ANSCHLUSS
- IN INNENSPEICHERSTELLE
- HEIZKÖRPER
- BAD-HEIZKÖRPER
- FWS FERNWÄRMESPEICHER
- WM ANSCHLUSS WASCHMASCHINE
- NK ANSCHLUSS NOTKAMIN
- ⊗ DECKENSLOT

TOP 13

2-ZIMMERWOHNUNG
WOHNFLÄCHE

69,78m²

29. JÄNNER 2013

IMMOBILIENMANAGEMENT
UND VERWALTUNG
GMBH
DIE DARGESTELLTE EINRICHTUNG
- AUSGENOMMEN WASCHMASCHINE
WC, BADEWANNE U. KLÜPFEL
IST NICHT IM LIEFERUMFANG ENTHALTEN

Objektbeschreibung

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 **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 & 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