

**Helle 3 Zimmerwohnung mit moderner Einbauküche -
möbliert oder unmöbliert!**



Objektnummer: 1604/38

Eine Immobilie von Valentra Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien,Favoriten
Baujahr:	1969
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,18 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 123,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,54
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Petra Wernegger

Valentra Immobilien GmbH
Feldkellergasse 8
1130 Wien

T 0676 350 7386
H 0676 350 7386

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





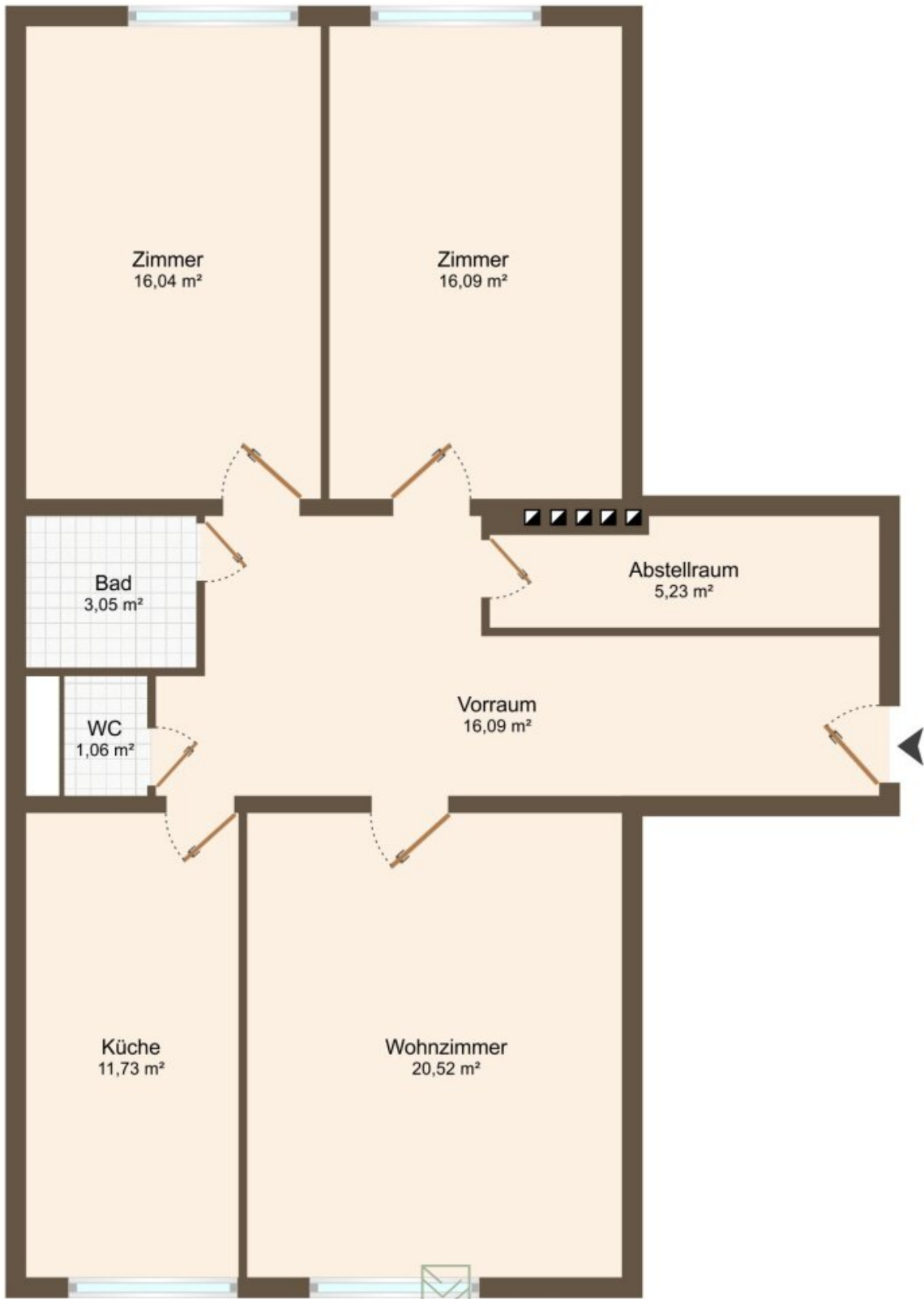












Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine helle 90m² große 3 Zimmerwohnung im 4. Liftstock mit zugehörigem Kellerabteil!

Die wichtigsten Eckdaten:

Wohnfläche: ca. 90 m²

Stockwerk: 4. Stock (mit Lift)

Baujahr: 1969

Diese helle und gut geschnittene 3-Zimmer-Wohnung im 4. Liftstock bietet eine ideale Raumaufteilung und überzeugt mit einem modernen und gemütlichen Wohnambiente. Das Haus aus dem Jahr 1969 befindet sich in einem sehr guten Zustand. Die Wohnung selbst ist gepflegt; die Böden sind teils Laminat, teils Teppich- und Fliesenböden.

Die Wohnung kann möbliert oder unmöbliert übergeben werden.

Aufteilung:

- **Wohnzimmer:** Lichtdurchflutet und geräumig, ideal für gemütliche Abende.
- **Schlafzimmer:** Mit großem Kleiderschrank, perfekt für Ihre Garderobe.
- **Kinderzimmer/Büro:** Ein großzügiges Zimmer, das flexibel genutzt werden kann.
- **Küche:** Die neuwertige Küche bietet modernste Ausstattung, inklusive eines praktischen Essplatzes.
- **Badezimmer:** Neu verfliest und ausgestattet mit einer Dusche, Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss.
- **Abstellraum:** Bietet zusätzlichen Stauraum für Haushaltsgegenstände.
- **Kellerabteil:** Gehört ebenfalls zur Wohnung und sorgt für weiteren Stauraum.

Besonderheiten:

- Alle Fenster sind mit **Außenrollläden** ausgestattet, die für optimale Verdunkelung und Isolierung sorgen.
- Die Wohnung wird nach Vereinbarung **möbliert oder unmöbliert** übergeben.

Betriebskosten:

315,94 Euro inkl. MWSt.

Rücklage:

In der Rücklage befinden sich laut Stand der Hausverwaltung vom **31.12.2023:**

288.000 Euro

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung liegt in der **Hardtmuthgasse ,1100 Wien**, in einer ruhigen und dennoch zentralen Lage. Direkt gegenüber befindet sich ein **Billa**, der Ihnen die tägliche Nahversorgung erleichtert. In der unmittelbaren Umgebung finden Sie:

- **Parks:** Der **Alfred-Böhm-Park** ist nur wenige Gehminuten entfernt und lädt zu entspannenden Spaziergängen und Freizeitaktivitäten ein.
- **Schulen und Kindergärten:** Mehrere Schulen und Kindergärten befinden sich in der Nähe, darunter die **Volksschule Hardtmuthgasse** und das **BRG 11 Gottschalkgasse**.
- **Öffentliche Verkehrsmittel:** In kurzer Distanz befinden sich mehrere Bus- und Straßenbahnlinien (mit denen man rasch in die Innenstadt oder andere Bezirke gelangt). Der **Bahnhof Wien Hauptbahnhof** ist ebenfalls nur wenige Minuten entfernt.

- **Apotheken und medizinische Versorgung:** Die **Hardtmuth-Apotheke** sowie mehrere Ärzte und Gesundheitszentren befinden sich in der Nähe.
- **Einkaufsmöglichkeiten und Gastronomie:** Neben dem Billa gleich gegenüber des Hauses und einem Penny Markt (ca. 100 Meter entfernt) finden Sie weitere Geschäfte, Supermärkte und Restaurants in der Umgebung.

Sonstiges:

Die Wohnung ist ideal für Paare oder Familien, die eine gut angebundene, modern ausgestattete Wohnung in einer ruhigen Umgebung suchen. Durch die Nähe zu Nahversorgern, Schulen und Parks bietet sie eine perfekte Kombination aus urbanem Leben und Erholung.

Für weitere Fragen sowie die Vereinbarung eines Besichtigungstermines kontaktieren Sie bitte:

Frau Mag. Petra Wernegger

petra.wernegger@valentra.at

[0676 3507386](tel:06763507386)

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap