Charmante 2-Zimmer-Wohnung mit perfekter Infrastruktur

Objektnummer: 19991

Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hainburger Straße 47
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,88 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,52
Kaufpreis:	399.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Karoline Szczepankiewicz

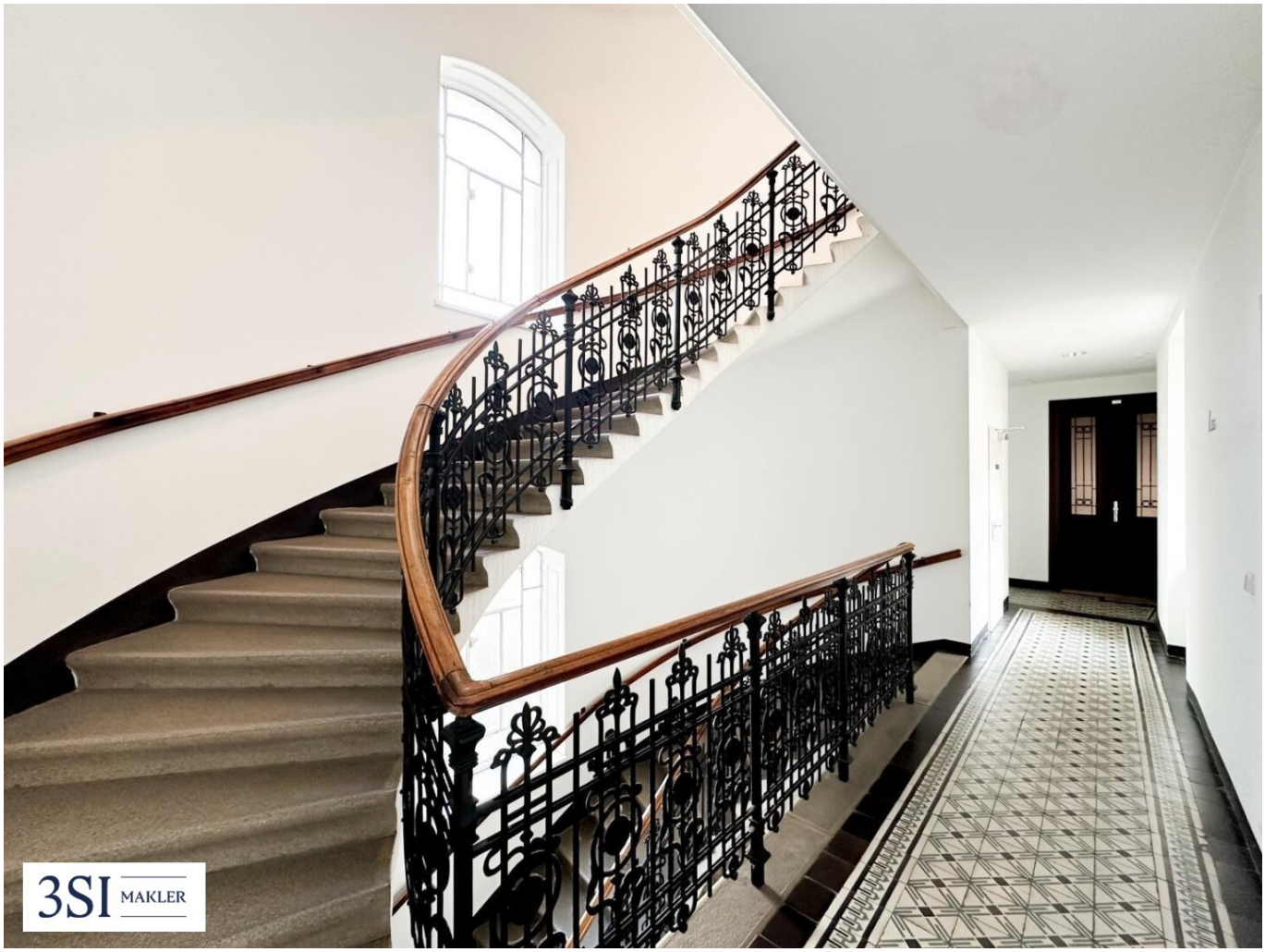
3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 - 55

3SI MAKLER

3SI MAKLER

3SI MAKLER


3SI MAKLER

3SI MAKLER

BAUTRÄGER
CÄSAR® 2024
DER IMMOBILIENPREIS
3SI MAKLER

Objektbeschreibung

Die Lage

In der unmittelbaren Umgebung finden Sie alles, was das Herz begehrt: Geschäfte für den täglichen Bedarf, Schulen, Ärzte, Apotheken und sogar eine Postfiliale – alles nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Die U-Bahn-Station Kardinal-Nagl-Platz ist nur wenige Schritte von Ihrer Haustür entfernt. Mit der U3 sind Sie in weniger als 10 Minuten am Stephansplatz. Auch die Buslinie 4A und die Nightline N29 sind bequem und schnell erreichbar.

Der internationale Busbahnhof „Erdberg“ ist nur zwei Stationen entfernt, und über die A4 erreichen Sie den Flughafen Schwechat in etwa 15 Minuten – perfekt für spontane Reisen!

Für Naturliebhaber ist die Lage ein wahrer Traum: Der Donaukanal und der grüne Prater sind fußläufig erreichbar und laden zu entspannenden Spaziergängen und aktiven Stunden im Freien ein.

Die Wohnung selbst begeistert mit einer modernen Küche, elegantem Parkett und einem ruhigen Blick in den Innenhof. Die hohen Räume vermitteln ein Gefühl von Freiheit und Licht. Genießen Sie die Nähe zu den vielen Parks und Grünflächen, die sich ideal für Freizeit, Sport und unvergessliche Momente in der Natur eignen.

Die Wohnung

Bereits beim Betreten des Hauses, überzeugt das Stiegenhaus mit seinen Kronleuchtern, der stilvollen Wendeltreppe und den klassischen Zementfließen zur Gänze.

Mit einem Personenaufzug gelangen Sie komfortabel in den 2. Stock.

Wie Wohnung teilt sich auf wie folgt:

- Vorraum
- Separates WC
- Badezimmer mit Wanne

- Wohnküche
- Schlafzimmer

Das Haus

Die Liegenschaft besteht aus 5 Regelgeschossen und 2 ausgebauten Dachgeschossen.

Im Rahmen des Dachgeschossausbaues wurde ein Personenlift eingebaut und die Allgemeinflächen saniert. Der historische Charakter des Hauses wurde dennoch gut erhalten.

Zudem gibt es eine überdachte Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof und einen Waschraum, der allen Eigentümern zur Verfügung steht.

Nebenkosten

Der guten Ordnung halber halten wir fest, dass, sofern im Angebot nicht anders vermerkt, bei erfolgreichem Abschlussfall eine Provision anfällt, die den in der Immobilienmaklerverordnung BGBI. 262 und 297/1996 festgelegten Sätzen entspricht - das sind 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt. bzw. 2 Bruttomonatsmieten zzgl. 20% MwSt. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Es besteht ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Verkäufer.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei Dr. Rumpf, A-1010 Wien. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

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