

Charmanter Altbau – Ideal für Liebhaber klassischer Wiener Architektur

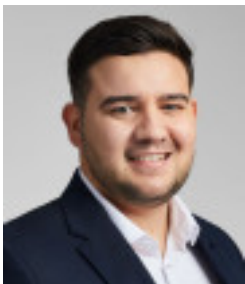


Objektnummer: 20155
Eine Immobilie von IMMOfair

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hainburger Straße 47
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1948
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	54,90 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 86,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,52
Kaufpreis:	375.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Mario Häring

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien

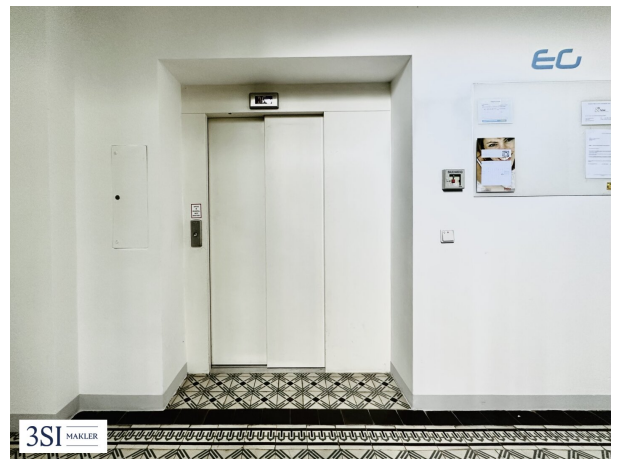
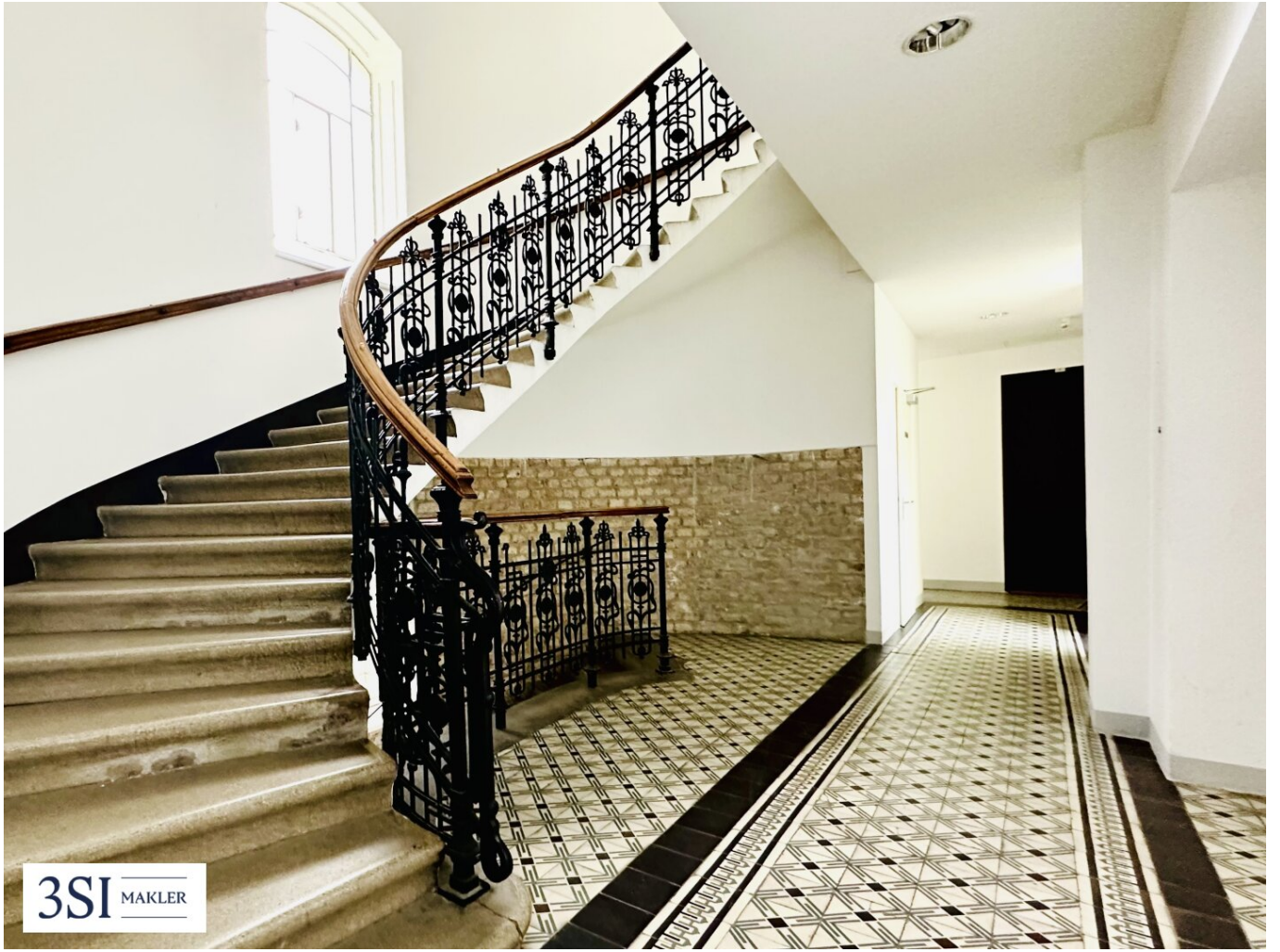
T +43 1 607 58 58 - 54

H +43 660 94 71 461

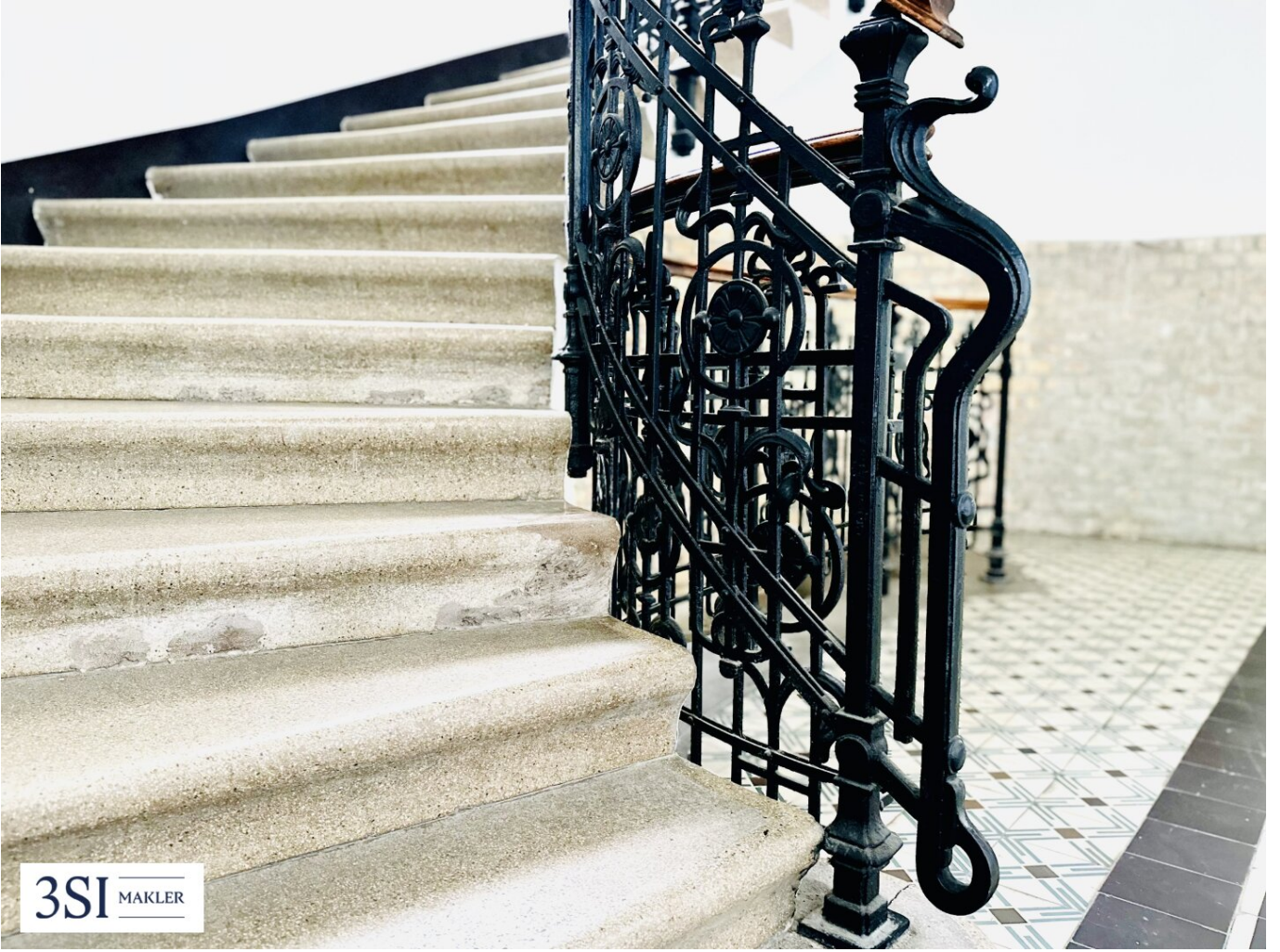
F +43 1 607 55 80

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



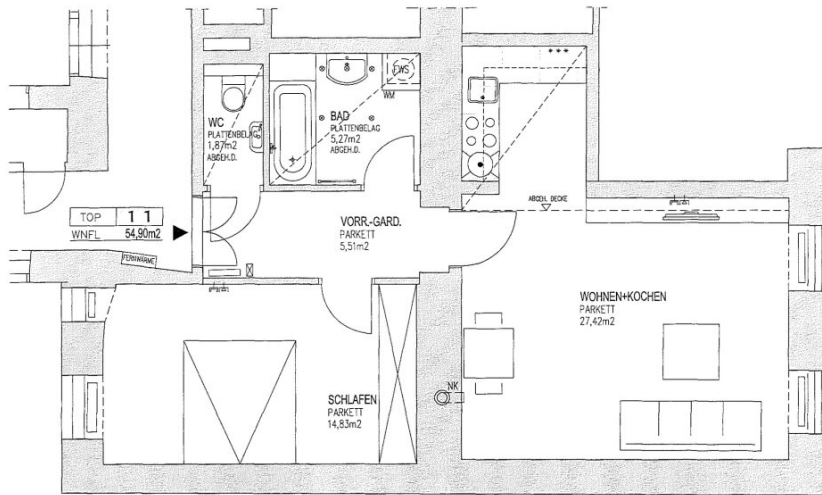
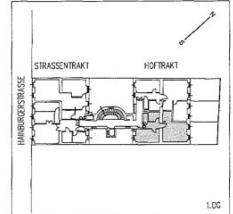






3SI MAKLER

HAINBURGERSTRASSE 47
1030 WIEN
WOHNHAUS

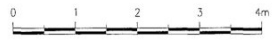


LEGENDE

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

TOP 11

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



Objektbeschreibung

Die Lage

Die Gegend um den Kardinal-Nagl-Platz herum, wurde letztes Jahr durch die umfangreichen Sanierungsarbeiten des Parkes massiv aufgewertet.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfes, sowie Schulen, Ärzte, Apotheken und eine Postfiliale. Auch das kulinarische Angebot lässt keine Wünsche offen: Ob traditionelle Österreichische Küche, oder ein vielfältiges Angebot an internationalen Lokalen, für jeden ist etwas dabei.

Die U-Bahn-Station Kardinal-Nagl-Platz befindet sich direkt vor dem Haus. Mit der U3 gelangen Sie in weniger als 10 Minuten zum Stephansplatz. Darüber hinaus fahren die Buslinie 4A, sowie die Nightline N29 in weniger als 5 Minuten Reichweite.

Der internationale Busbahnhof "Erdberg" ist nur 2 Stationen entfernt, und dank der Autobahnauffahrt auf die A4 gelangt man in etwa 15 Minuten zum Flughafen "Schwechat".

Auch Naturliebhaber kommen nicht zu kurz: Sowohl der Donaukanal als auch der grüne Prater sind fußläufig zu erreichen.

Die Wohnung

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

Mit einem Personenaufzug gelangen Sie komfortabel in den 1. Stock.

Wie Wohnung teilt sich auf wie folgt:

- Vorraum
- Separates WC
- Küchennische

- Badezimmer mit Wanne
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer

Das Haus

Dieses prachtvolle Zinshaus aus der Jahrhundertwende begeistert sowohl von außen, als auch von innen mit zahlreichen architektonischen Elementen, wie beispielsweise einer gegliederten Stuckfassade, Detailverliebten Messinggeländern und prachtvollen Kronleuchtern im Stiegenhaus.

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.

Ein Highlight des Hauses sind die komplett trockenen Kellerabteile, welche für das Baujahr eine Seltenheit darstellen.

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 BGBl. 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 <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