

**Kleine Oase mit eigenem Garten und direkter  
U-Bahn-Anbindung**



**Objektnummer: 20432**  
**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:                   | 32,79 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 1                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Garten:                       | 30,60 m <sup>2</sup>                    |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 86,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,52                                    |
| Kaufpreis:                    | 269.000,00 €                            |

## Ihr Ansprechpartner



### Georg Mels-Collaredo

3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

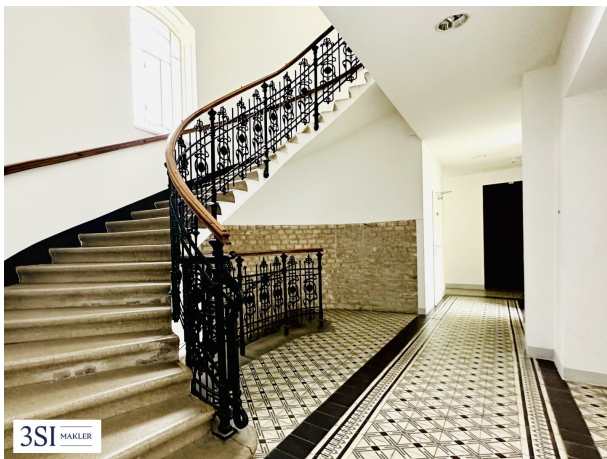
T +43 1 607 58 58 - 51  
H +43 676 79 05 825  
F +43 1 607 55 80

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





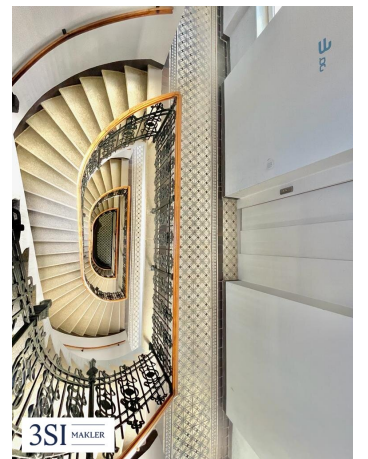
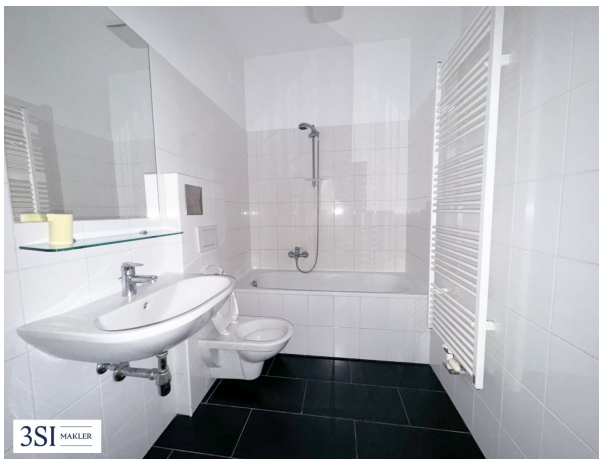
3SI MAKLER

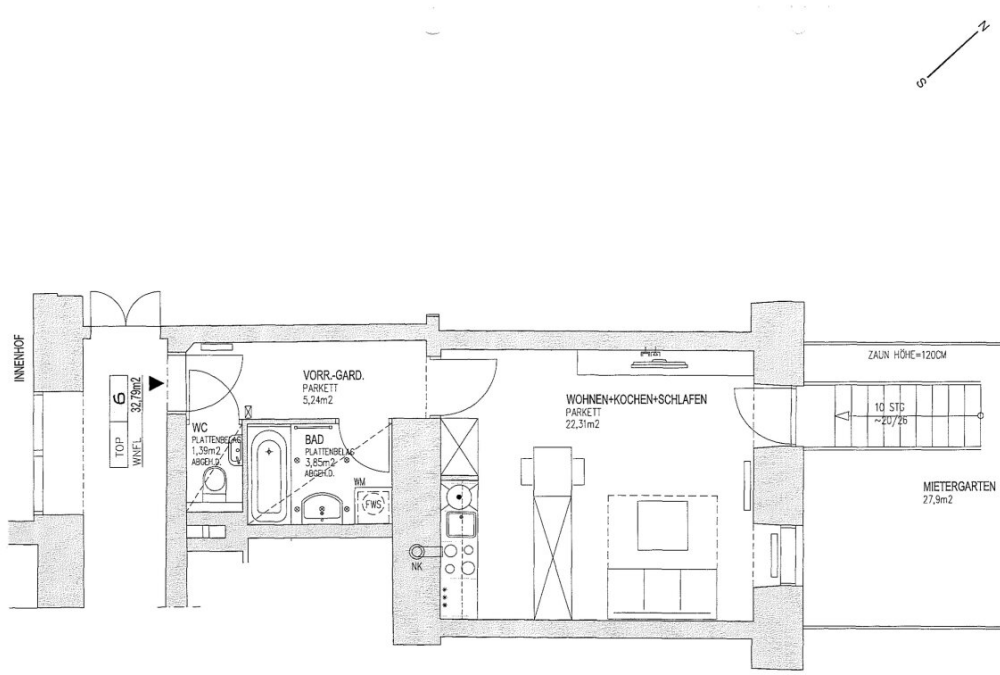


3SI MAKLER

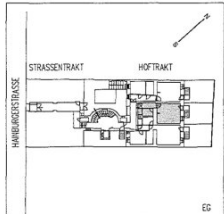


3SI MAKLER





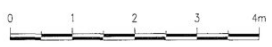
HAINBURGERSTRASSE 47  
1030 WIEN  
WOHNHAUS



- LEGENDE
- TV-ANSCHLUSS
  - TELEFON-ANSCHLUSS
  - INNENSPRECHSTELLE
  - HEIZKÖRPER
  - BADHEIZKÖRPER
  - FWS FERNWÄRMESPEICHER
  - WM ANSCHLUSS WASHMASCHINE
  - NK ANSCHLUSS NOTKAMIN
  - ⊙ DECKENSPOT

**TOP 6**

1-ZIMMERWOHNUNG  
WOHNFLÄCHE 32,79 M<sup>2</sup>  
GARTENFLÄCHE 27,90 M<sup>2</sup>  
29. JÄNNER 2008



Die dargestellte Einrichtung - Ausgenommen Waschtisch, WC, Badewanne u. Küche - ist nicht im Lieferumfang enthaltene

# Objektbeschreibung

## Die Wohnung

Diese gemütliche 1-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit einer Wohnfläche von 32 m<sup>2</sup> bietet die Wohnung ausreichend Platz für Singles oder Paare. Besonders hervorzuheben ist der private Garten, der zu entspannenden Stunden im Freien einlädt.

## 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.

## 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 <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