

## **Kleine 2-Zimmer-Oase mit eigenem Garten und direkter U-Bahn-Anbindung in Top-Lage des 3. Bezirks**



**Objektnummer: 20541**  
**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:	42,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Garten:	30,60 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 100,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	318.000,00 €
Betriebskosten:	86,82 €
USt.:	8,68 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

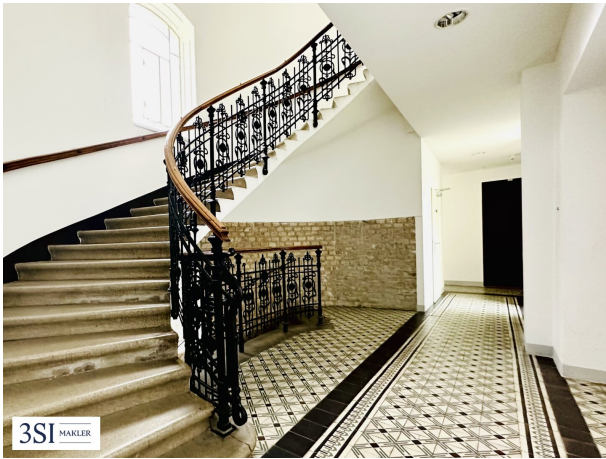


**Lucas Carlsen**

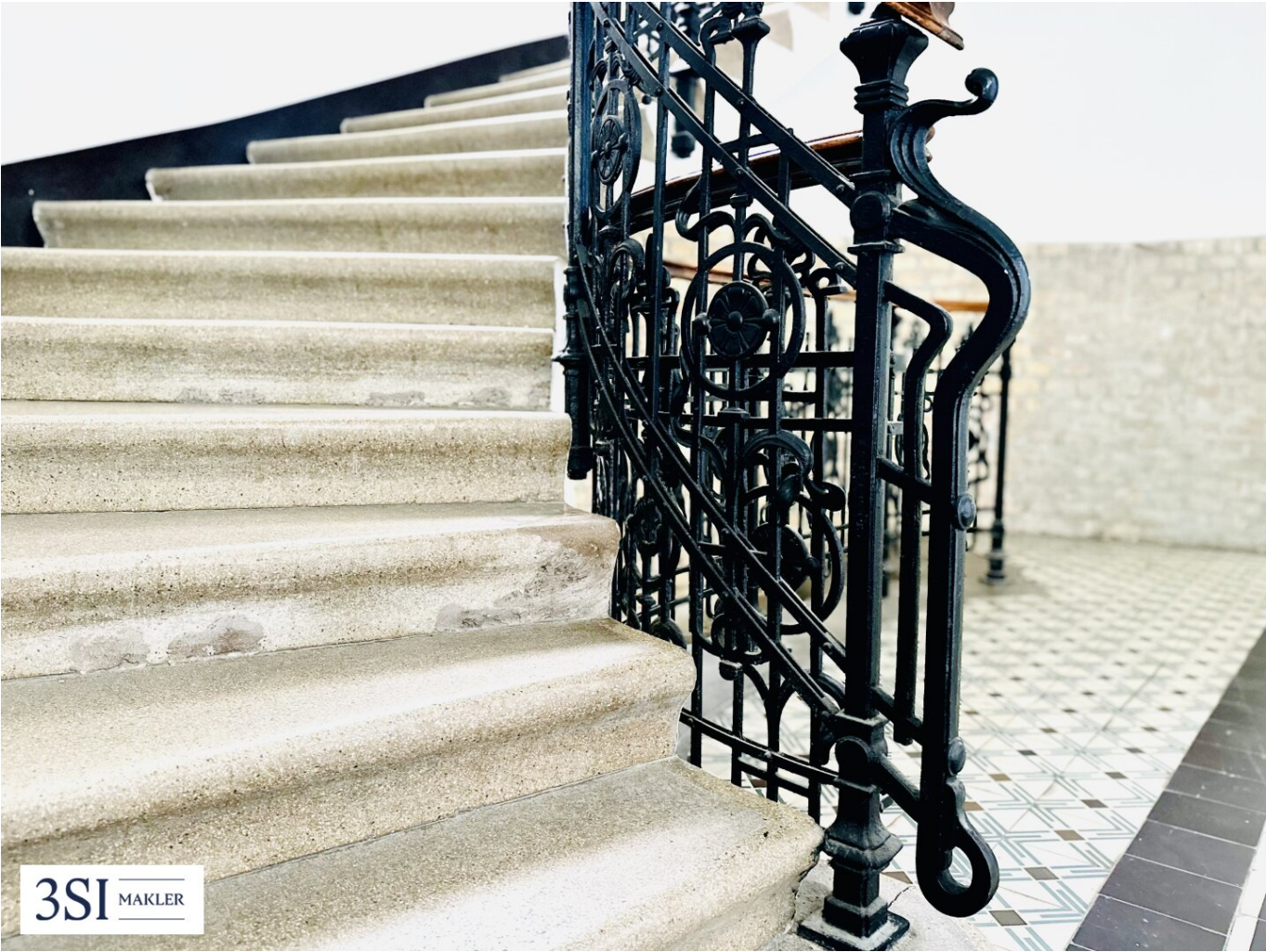
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7









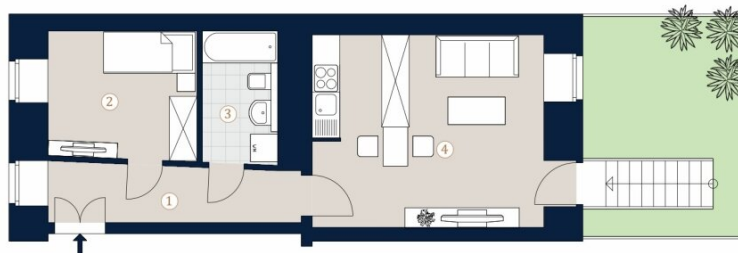


Hainburger Straße 47  
1030 Wien

Top 5 • Mezzanin

Wohnfläche 42,35 m<sup>2</sup>  
Garten 30,60 m<sup>2</sup>

- 1 Vorraum
- 2 Schlafen
- 3 Bad/WC
- 4 Wohnküche



A4 M 1:100 0 5

Bei Immobilien zu Hause.

3SI MAKLER

Die in der Planarstellung dargestellte Möblierung ist schematisch und dient ausschließlich zur Illustration. Diese Darstellungen sind unverbindliche Plankopien. Der Planung und Ausführung sind Änderungen vorbehalten. Es gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Stichtische Maße sind Rohbaumaße.

# Objektbeschreibung

## Hainburger Straße

Dieses prachtvolle Zinshaus aus der Jahrhundertwende liegt in einer beliebten Wohnlagen des 3. Wiener Bezirks und fasziniert durch seinen authentischen Altbaucharme sowie eine Vielzahl an stilprägenden architektonischen Details. Die Liegenschaft umfasst fünf klassische Regelgeschosse und zwei ausgebauten Dachgeschosse. Im Zuge der Dachgeschossentwicklung wurden nicht nur neue Wohneinheiten geschaffen, sondern auch die Allgemeinflächen modernisiert und ein Personenlift eingebaut. Der besondere Charakter des Hauses zeigt sich sowohl in der elegant gegliederten Stuckfassade als auch im Inneren: fein gearbeitete Messinggeländer, historische Treppenhäuser und stilvolle Kronleuchter verleihen dem Gebäude eine außergewöhnliche Ausstrahlung.

## Die Lage

Wer urbanes Leben mit Komfort, praktischer Infrastruktur und hoher Lebensqualität verbinden möchte, ist hier genau richtig. In der direkten Umgebung finden sich alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs: Supermärkte, Apotheken, Schulen, Ärzte, Cafés und eine Postfiliale sind bequem zu Fuß erreichbar.

Die U3-Station Kardinal-Nagl-Platz ist nur wenige Schritte entfernt und bringt Sie in weniger als 10 Minuten direkt ins Stadtzentrum (Stephansplatz). Weitere Anbindungen bieten die Buslinie 4A, die Nightline N29 sowie der Internationale Busbahnhof Erdberg, der in nur zwei Stationen erreichbar ist. Über die Autobahn A4 gelangen Sie rasch zum Flughafen Wien-Schwechat – ideal für Vielreisende.

Neben urbanem Komfort überzeugt die Umgebung auch durch ihre Nähe zur Natur: Der Donaukanal und der weitläufige Grüne Prater sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten Erholungsraum direkt in der Stadt.

## Die Wohnung

Diese gemütliche 2-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit einer Wohnfläche von 43 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 <950m  
Höhere Schule <425m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <75m  
Bäckerei <75m  
Einkaufszentrum <375m

### **Sonstige**

Geldautomat <100m  
Bank <100m  
Post <100m  
Polizei <350m

### **Verkehr**

Bus <75m  
U-Bahn <25m  
Straßenbahn <600m  
Bahnhof <50m  
Autobahnanschluss <975m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap