

**Potentieller Balkon in den begrünten Innenhof - Ruhige
3-Zimmer-Altbauwohnung - in Top-Lage des 3. Bezirks**



3SI MAKLER

Objektnummer: 20818
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:	71,07 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 100,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	448.000,00 €
Betriebskosten:	145,69 €
USt.:	16,42 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

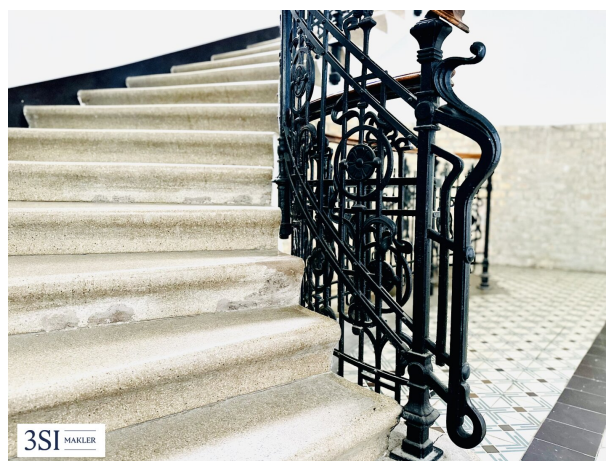
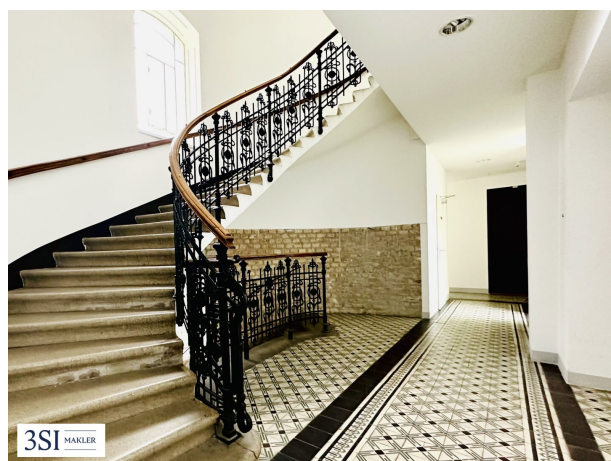


Georg Mels-Colloredo

3SI Makler GmbH
Tegetthoffstraße 7
1010 Wien



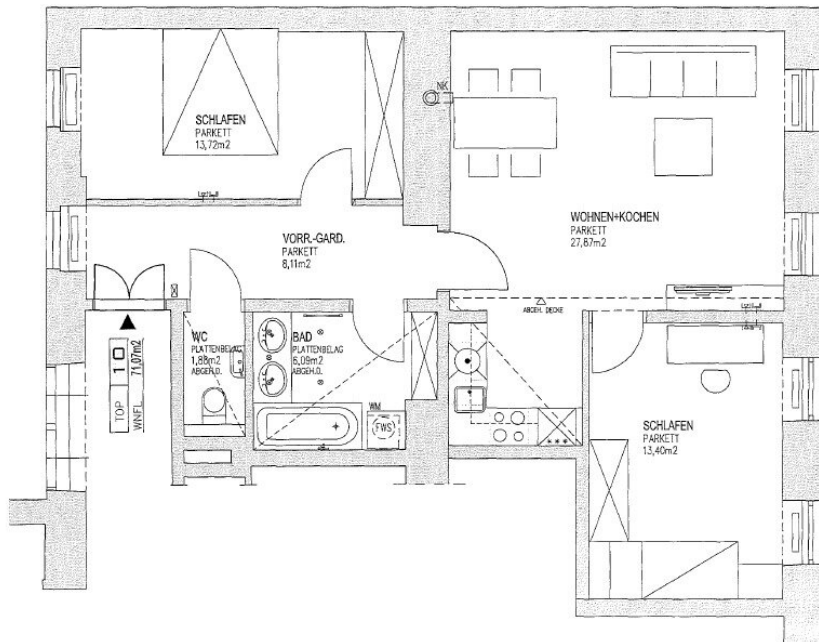






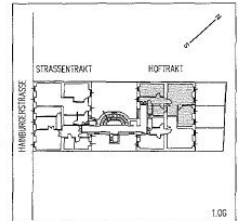


3SI MAKLER



HAINBURGERSTRASSE 47

1030 WIEN
WOHNHAUS



LEGENDE

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

TOP 10

3-ZIMMERWOHNUNG
WOHNFLÄCHE 71,07 M²

29. JÄNNER 2008

DIE DARGESTELLTE EINRICHTUNG
- AUSGENOMMEN WASHITSCH,
WC, BADENANNE U. KÜCHE -
IST NICHT IM LIEFERUMFANG ENTHALTEN!

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 - Top 10

Diese gemütliche 3-Zimmer-Wohnung befindet sich in einer begehrten Lage des 3. Bezirks mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Mit einer Wohnfläche von ca. 71 m² bietet die Wohnung ausreichend Platz für anspruchsvolle Singles oder Paare. Besonders hervorzuheben ist der Blick in den begrünten und ruhigen Innenhof, der dieses Objekt zu einem Ort der Ruhe und Entspannung macht.

Für die Errichtung eines Balkons Richtung Innenhof liegt eine baubehördliche Genehmigung

vor. Die Eigentümerseite kann hier gerne beraten und unterstützen.

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 Ubahn-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