

## **Erstklassig – 2-Zimmer-Erstbezug im stilvollen Altbau**



**Objektnummer: 21083**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hardtmuthgasse 112
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,57 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	215.000,00 €
Betriebskosten:	70,03 €
USt.:	7,67 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

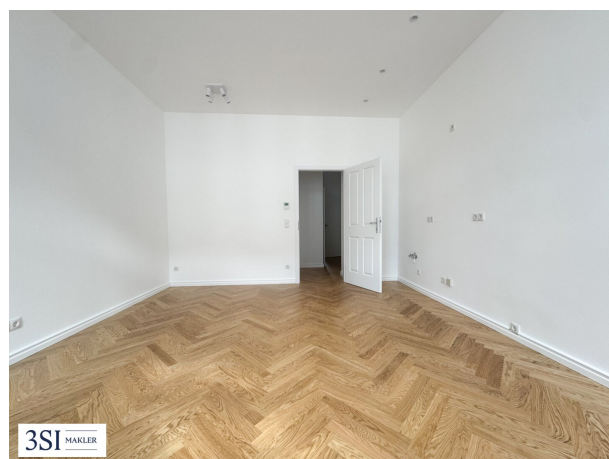
## Ihr Ansprechpartner



**Christina Radel**

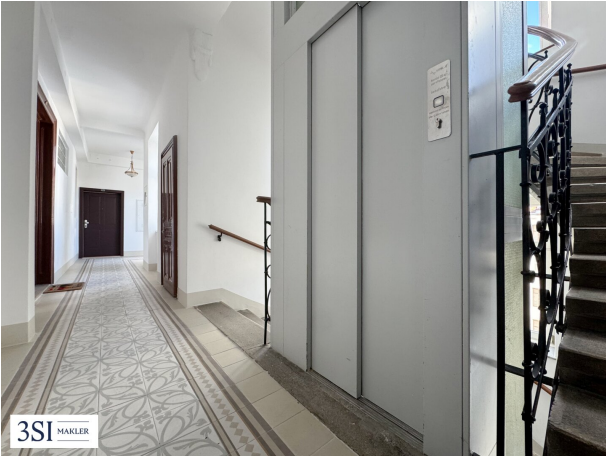
3SI Makler GmbH  
Tegetthoffstraße 7  
1010 Wien

T +43 1 607 58 58 83





3SI MAKLER



3SI MAKLER



3SI MAKLER









Bei Immobilien zu Hause.



## Objektbeschreibung

In einer ruhigen Seitengasse und doch mitten im Leben erwartet Sie ein liebevoll saniertes Altbauhaus mit Geschichte und Charakter. Die Liegenschaft in der Hardtmuthgasse 112 wurde umfassend aufgefrischt und überzeugt durch stilvolle Details und moderne Infrastruktur.

Das Gebäude wurde technisch und optisch aufgewertet: Die Steigleitungen wurden erneuert, das Stiegenhaus mit neuen Fliesen versehen und frisch ausgemalt. Dabei wurde großer Wert darauf gelegt, den authentischen Altbaucharme zu bewahren und mit zeitgemäßer Wohnqualität zu verbinden.

Zum Verkauf stehen 12 exklusive Wohneinheiten mit Größen von ca. 34 m<sup>2</sup> bis 119 m<sup>2</sup> und 1 bis 3 Zimmern – jede einzelne mit einem klaren Fokus auf Qualität, Design und Wohngefühl.

Alle Wohnungen wurden vollständig neu ausgebaut und befinden sich im Erstbezug. Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen:

- Edle Eichenparkettböden in zeitloser Fischgrät- oder Landhausdielenoptik
- Hochwertige Sanitärausstattung von renommierten Markenherstellern
- Fein abgestimmte Materialwahl bei Fliesen, Armaturen und Beleuchtung
- Neue Elektrik, Heizsysteme sowie moderne Fenster und Türen
- Großzügige Grundrisse mit viel Licht und Raumhöhe

Auf einen Blick:

- Klassischer Altbau, geschmackvoll modernisiert
- Neue Steigleitungen & hochwertig saniertes Stiegenhaus
- 12 Einheiten mit 1–3 Zimmern

- Wohnflächen zwischen ca. 34 m<sup>2</sup> und 119 m<sup>2</sup>
- Helle, gut geschnittene Wohnungen mit Altbauflair
- Attraktive Lage mit sehr guter Anbindung

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Einrichtungen wie die Klinik Favoriten, Ärzte, Apotheken sowie Schulen und Kindergärten, die eine optimale Versorgung garantieren. Supermärkte, Bäckereien und Banken sind ebenfalls schnell erreichbar. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, U-Bahn und Straßenbahn sorgt für eine hervorragende Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs und der gesamten Stadt.

Dieses Objekt verbindet Wiener Wohnkultur mit zeitgemäßer Ausstattung – ideal für Eigennutzer:innen und Investor:innen gleichermaßen.

## **Top 20 im 2. OG**

Zum Verkauf gelangt eine elegante 2-Zimmer-Wohnung in einem umfassend revitalisierten Altbau in der Hardtmuthgasse 112. Die Wohnung wurde mit höchstem Qualitätsanspruch saniert und bietet modernen Wohnkomfort auf ca.45m<sup>2</sup> – ideal für Paare, Familien oder anspruchsvolle Eigennutzer:innen.

- Vorraum
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Wohnküche mit Küchennische

## Highlights

- Edle Eichenparkettböden in zeitloser Fischgrät- oder Landhausdielenoptik
- Hochwertige Sanitärausstattung von renommierten Markenherstellern
- Fein abgestimmte Materialwahl bei Fliesen, Armaturen und Beleuchtung
- Neue Elektrik, Heizsysteme sowie moderne Fenster und Türen
- Großzügige Grundrisse mit viel Licht und Raumhöhe

**Die angeführten Fotos sind Symbolfotos einer bereits fertig sanierten Wohnung mit selber Ausstattung.**

## 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. Diese Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei RA Mag. Alexander Engel - 1010 Wien, Fichtegasse 2a. Die Kosten betragen 1,5% + 20% Ust + Barauslagen.

Sämtliche Ihnen hiermit übermittelte Angaben wurden uns seitens des Abgebers bekannt gegeben. Eine Garantie auf Richtigkeit und Vollständigkeit können wir nicht übernehmen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m

Apotheke <225m

Klinik <350m

Krankenhaus <300m

### **Kinder & Schulen**

Schule <150m

Kindergarten <250m

Universität <1.675m

Höhere Schule <1.225m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <150m

Bäckerei <425m

Einkaufszentrum <1.800m

### **Sonstige**

Geldautomat <600m

Bank <600m

Post <600m

Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <100m

U-Bahn <825m

Straßenbahn <100m

Bahnhof <775m

Autobahnanschluss <2.450m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap