

**Frisch saniert! Großzügige 4-5 Zimmer Wohnung mit  
Loggia nahe Wienerberg**



**Objektnummer: 1609/46641**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse:                      | Hardtmuthgasse 108               |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1975                             |
| Zustand:                      | Modernisiert                     |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 111,69 m <sup>2</sup>            |
| Nutzfläche:                   | 117,59 m <sup>2</sup>            |
| Zimmer:                       | 4                                |
| WC:                           | 1                                |
| Keller:                       | 1,06 m <sup>2</sup>              |
| Heizwärmebedarf:              | C 65,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,47                           |
| Kaufpreis:                    | 435.000,00 €                     |
| Betriebskosten:               | 253,10 €                         |
| Heizkosten:                   | 168,48 €                         |
| USt.:                         | 53,28 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

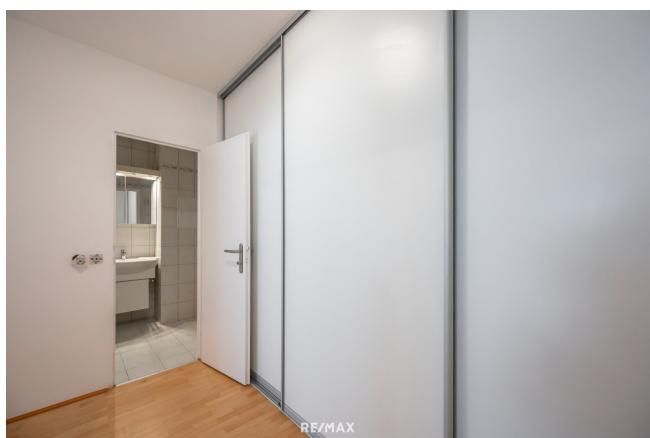


**Mag. Sabine Lang**

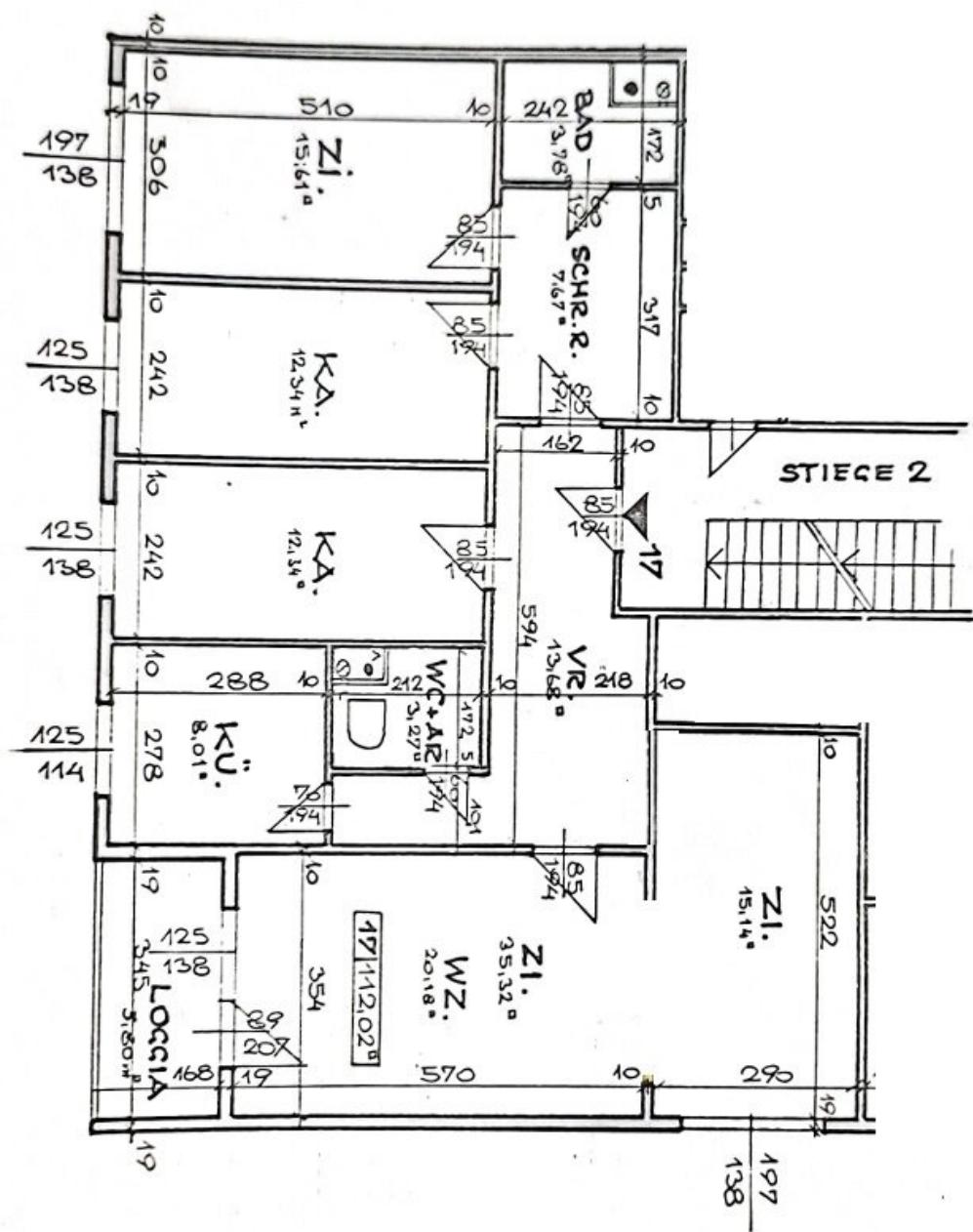
LIVING FIRST Lang Immobilien e.U.











# Objektbeschreibung

## Herzlich willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Die geräumige, frisch sanierte Wohnung liegt in der Hardtmuthgasse, nur wenige Geh-Minuten vom Naherholungsgebiet Wienerberg entfernt und besticht durch die ausgezeichnete Infrastruktur. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie für den Alltag benötigen: Ärzte, Apotheke, Schulen, Kindergärten und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten. Die hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel - mit dem geplanten Ausbau der U2 in Zukunft sogar mit einer U-Bahn-Station in der unmittelbaren Nähe -, macht die Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und weiterer Stadtteile besonders bequem. Ein perfekter Ort für urbanes Wohnen, der genug Platz bietet sowohl für Familien als auch die Kombination von Wohnen und Homeoffice.

## Das Raumangebot:

Die Wohnung verfügt derzeit über 4 freundliche Zimmer, die Schaffung eines 5. Zimmers wäre jederzeit durch die erneute Teilung des Wohnzimmers möglich. Die Wohnung ist zentral begehbar und besticht mit ihrer durchdachten Raumaufteilung:

- großzügiges Vorzimmer: ca. 13,68 m<sup>2</sup>
- Schrankraum mit viel praktischem Stauraum: ca. 7,67 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer mit Ausgang auf Loggia: ca. 35,32 m<sup>2</sup> (ursprünglich 2 Zimmer, derzeit zusammengelegt)
- Loggia, ausgerichtet auf eine ruhige Seitengasse: ca. 5,8 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 8,01 m<sup>2</sup>
- Bad mit Badewanne und Waschmaschinenschluss: ca. 3,78 m<sup>2</sup>
- WC mit Waschbecken: ca. 3,27 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer: ca. 15,61 m<sup>2</sup>
- 2 weitere Zimmer mit je ca. 12,34 m<sup>2</sup>, perfekt geeignet als Kinderzimmer, Büro oder Gästezimmer

Ein Kellerabteil sowie ein Fahrradabstellraum runden das Raumangebot ab.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <125m  
Apotheke <250m  
Klinik <400m  
Krankenhaus <350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <200m  
Kindergarten <225m  
Universität <1.600m  
Höhere Schule <1.300m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <475m  
Einkaufszentrum <1.825m

### **Sonstige**

Geldautomat <525m  
Bank <525m  
Post <525m  
Polizei <700m

### **Verkehr**

Bus <150m  
U-Bahn <825m  
Straßenbahn <150m  
Bahnhof <800m  
Autobahnanschluss <2.375m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap