

## **Wohnen über den Dächern – 3 Zimmer Maisonette mit zwei Terrassen**



**Objektnummer: 21578**  
**Eine Immobilie von IMMOfair**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hainburger Straße 47
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,48 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	103,36 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 86,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,52
Kaufpreis:	715.000,00 €
Betriebskosten:	173,18 €
USt.:	19,52 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

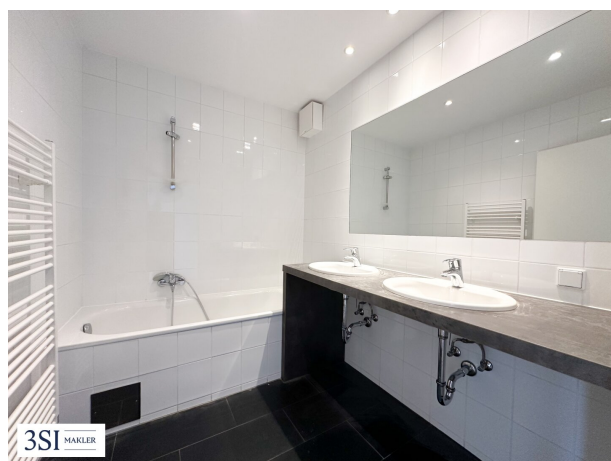


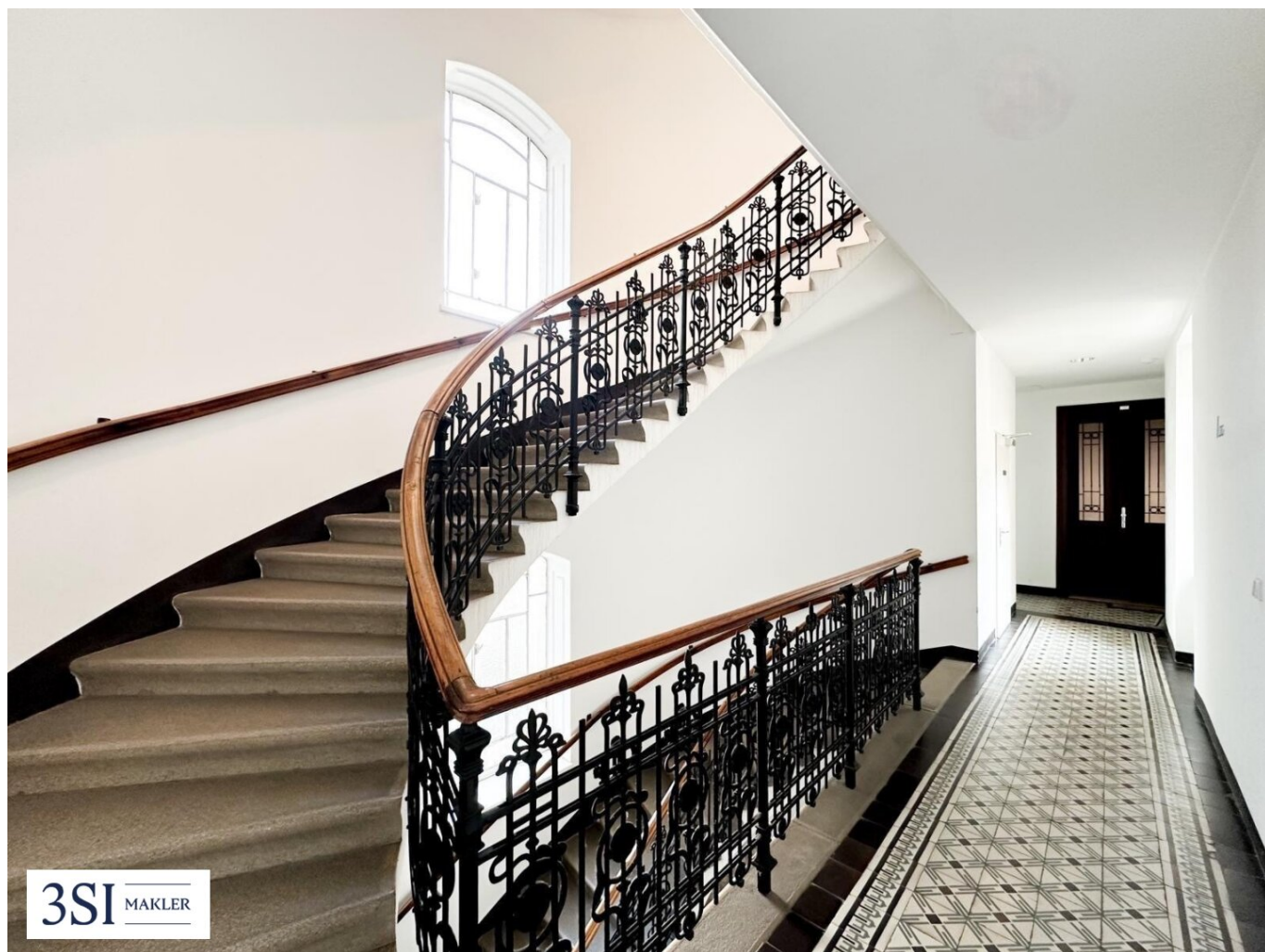
**Karoline Szczepankiewicz**

3SI Makler GmbH









# 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.

## Top 24

Zum Verkauf steht eine gepflegte 84 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Maisonette-Wohnung im Dachgeschoss.

Die erste Ebene umfasst den ruhigen Schlafbereich, während sich auf der oberen Ebene ein großzügiger, offener Wohnbereich mit moderner Küche befindet. Von hier aus gelangen Sie auf zwei Terrassen, die ein besonderes Wohngefühl mit viel Licht und Freiraum bieten.



Raumaufteilung:

1. Ebene:

- geräumiger Vorraum
- 1. Schlafzimmer
- 2. Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

2. Ebene:

- geräumiges Wohnzimmer mit Küche und direktem Zugang zu den zwei Terrassen

## **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