

Traumerstbezug mit Terrasse - 3 Zimmer Wohnung mit hofseitiger Freifläche!



Objektnummer: 2033

Eine Immobilie von Badura Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Nutzfläche:	87,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	4,00 m ²
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

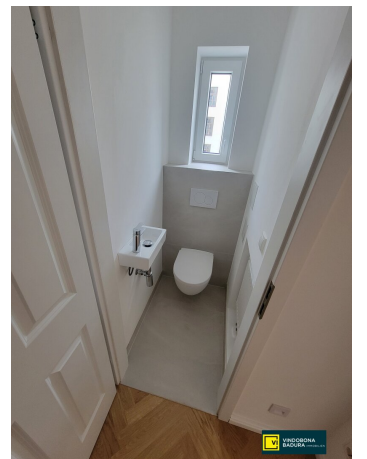


Robert Gal

Badura Immobilien GmbH
Frauengasse 8/6
2500 Baden bei Wien

H +43 676 6344190









Hardtmuthgasse 112

1100 Wien

Top 17 • 2. OG

Wohnfläche 79,03 m²
Balkon 6,70 m²

- 1 Flur
- 2 WC
- 3 Wohnen/Küche
- 4 Balkon
- 5 VR
- 6 Zimmer
- 7 Bad
- 8 Zimmer



Objektbeschreibung

Willkommen in einem topsanierten Traumaltbau mit großzügiger Freifläche in den Innenhof.

In einem revitalisierten Gründerzeithaus gelangt eine knapp 80 m² große, hochwertig sanierte 3-Zimmer Altbauwohnung

mit einem knapp **7 m² großen, hofseitigen Balkon** zum sofortigen Verkauf. Die Wohnung liegt im **3. Liftstock** und ist ein

kompletter **Erstbezug noch Komplettsanierung**.

und besticht durch eine hochwertige, exzellente Ausstattung.

Die Wohnung besteht aus einem großzügigen, **offenen Wohnbereich mit direktem Zugang auf den Balkon**.

In diesem Wohnraum sind alle Anschlüsse für eine offene, moderne Einbauküche vorhanden.

2 getrennt begehbare Schlafzimmer bieten sehr gute Gestaltungsmöglichkeiten.

Im hellen Bad befindet sich eine Wanne, Waschmaschinenanschluss und die Etagenheizung.

Diese Traumwohnung verbindet einen **durchdachten Grundriss mit hochwertiger Ausstattung, hellem und großzügigem Wohnkomfort**,

Modernität mit klassischem Wohngefühl und dem **Luxus einer geräumigen, ruhigen Freifläche im Innenhof**.

Details zur Immobilien auf einen Blick:

- **EICHENPARKETTBÖDEN** im wunderschönen FISCHEGRÄTSTIL
- **SANITÄRAUSSTATTUNG VON BESTER MARKENQUALITÄT**

- **NEUE ELEKTRIK / HEIZSYSTEME**
- **GUT DURCHDACHTER GRUNDRISS MIT OPTIMALER RAUMHÖHE und viel LICHEINFALL**
- **BALKON IM INNENHOF**
- **SCHÖN SANIERTES GRÜNDERZEITHAUS**

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **7A** – wichtige Querverbindung durch Favoriten
- **65A** – Verbindung zu wichtigen Zielen im Süden Wiens
- **N62** – Nachtbuslinie für späte Ankünfte/Abfahrten
- **Straßenbahn-Haltestellen: Linie 1** mit hervorragender Anbindung an die Innenstadt

In der Umgebung findet man:

- **Supermärkte, Bäckereien und Banken** in kurzer Distanz – tägliche Besorgungen sind bequem zu Fuß möglich.
- **Ärzte, Apotheken und die Klinik Favoriten** liegen nur wenige Minuten entfernt – beste Gesundheitsversorgung in der Nähe.
- **Kindergärten und Schulen** sorgen für familienfreundliche Strukturen im Quartier.

Freizeit & Umgebung

- Der **Waldmüllerpark** und weitere Grünräume in der Nähe bieten Raum für Spaziergänge und Erholung.
- In fußläufiger Nähe gibt es Cafés, Restaurants und Treffpunkte für urbanes Leben.

? Hervorragende Erreichbarkeit des **Wiener Hauptbahnhofs** und der Innenstadt

? Gute **Verknüpfung von Bus, U-Bahn und Straßenbahn**

? Ideal für Pendler, Studierende und tägliche Wege in der Stadt

Sofortauskunft und/oder Terminvereinbarung:

Robert Gal

Tel: +43/676 63 44 190

Mail: gal@vindobona-badura.at

Lassen Sie sich zu einer Besichtigung einladen und vereinbaren Sie mit uns einen individuellen Termin

IHRE FINANZIERUNG IST GESICHERT?

Ein gutes Geschäft haben Sie erst gemacht, wenn alles zusammenpasst. Die Immobilie, der Kaufpreis, die Finanzierung und die Abwicklung. Damit Sie ihr neues Zuhause auch genießen können kommt es gerade auf die ideale Finanzierung an.

Wir vermitteln Ihnen nicht nur die passende Immobilie, wir verhelfen Ihnen auch zur maßgeschneiderten Finanzierung.

Nützen Sie unser kostenloses Finanzservice! Sie werden begeistert sein!
Unverbindliche Finanzierungsangebote erhalten Sie innerhalb von 3-5 Werktagen ab Erhalt aller notwendigen Unterlagen!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap