

**Sonnige, wunderschöne 3-Zimmer Dachgeschoßwohnung
auf 2 Ebenen in TOP Lage | 80 m zur U3 | 2 Terrassen**



Objektnummer: 485

Eine Immobilie von Impuls Immobilien Verner OG

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hainburger Straße 47
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2007
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	85,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 100,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	715.000,00 €
Betriebskosten:	195,14 €
USt.:	19,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

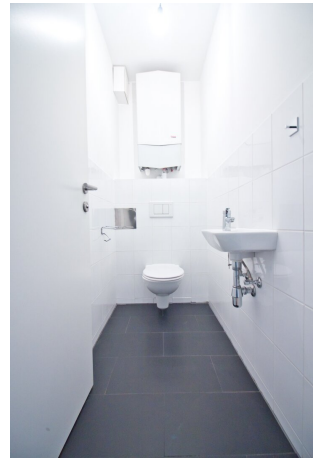


Mag. (FH) Markus Verner

IMPULS Immobilien

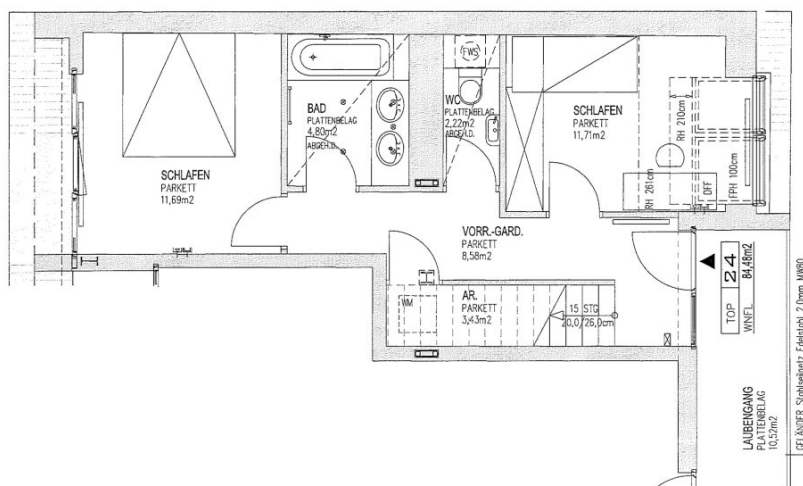
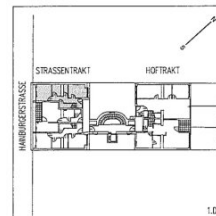
















1030 WIEN
WOHNHAUS

LEGENDE

- | | |
|---|-------------------------|
|  | TV-ANSCHLUSS |
|  | TELEFON-ANSCHLUSS |
|  | INNENSPEICHERSTELLE |
|  | HEIZKÖRPER |
|  | BADHEIZKÖRPER |
| FWS | FERNWÄRMESPEICHER |
| WM | ANSCHLUSS WASCHMASCHINE |
| NK | ANSCHLUSS NOTKAMIN |
|  | DECKENSPT |

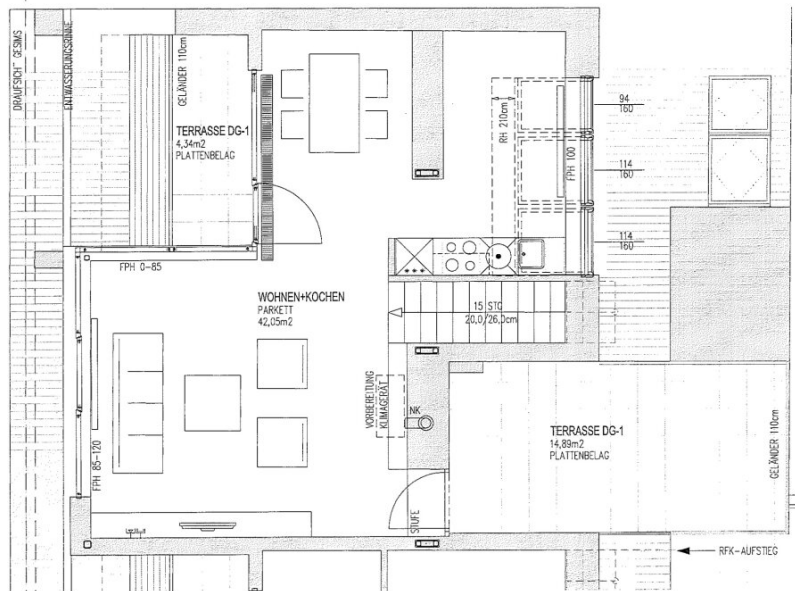
TOP 24-1

3-ZIMMERWOHNUNG	
WOHNFLÄCHE	84,48 M2
TERRASSENFLÄCHE	19,23 M2

29. JÄNNER 2008

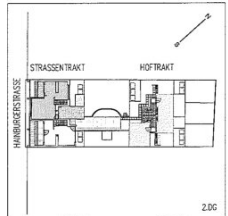
DIE DARGESTELLTE EINRICHTUNG
- AUSGENOMMEN WASCHTISCH,
WC, BADEWANNE U. KÜCHE -
IST NICHT IM LIEFERUMFANG ENTHALTEN!

VERMIETUNGSPLÄNE



HAINBURGERSTRASSE 47

1030 WIEN
WOHNHAUS



LEGENDE

TV	TV-ANSCHLUSS
TELEFON	TELEFON-ANSCHLUSS
INNENSPEICHERSTELLE	INNENSPEICHERSTELLE
HEIZKÖRPER	HEIZKÖRPER
BADHEIZKÖRPER	BADHEIZKÖRPER
FWS	FERNWÄRMESPEICHER
WM	ANSCHLUSS WASCHMASCHINE
NK	ANSCHLUSS NOTKAMIN
⊗	DECKENSPOT

TOP 24-2

3-ZIMMERWOHNUNG (2 EBENEN)
WOHNFLÄCHE 84,48 M²
TERRASSENFLÄCHE 19,23 M²

29. JANUAR 2008

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

Objektbeschreibung

IMPULS Immobilien bietet nachfolgende Wohnung ab sofort zum KAUF an:

Sonnige, wunderschöne 3-Zimmer-Dachgeschoßmaisonette-Wohnung in TOP Lage, nur 80 m zur U3, 2 Terrassen

HERZLICH WILLKOMMEN ...

... in dieser schönen Dachgeschoßwohnung im zentral gelegenen und sehr beliebten 3. Wiener Gemeindebezirk.

DIE ECKDATEN

- Dachgeschoßwohnung im 5. Stock mit Lift
- ca. 84 m² Wohnfläche im Wohnungsinnen
- Fernwärmeanschluss
- Keller

1. Dachgeschoß

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Doppelwaschtisch und Badewanne

- separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum

2. Dachgeschoß

- großzügiger Wohnbereich
- separierte Küche
- 2 Terrassen
- Vorbereitung für Klimaanlage

In dieser Liegenschaft können wir weitere Einheiten zum Kauf anbieten. Melden Sie sich bei Interesse gerne bei uns!

DIE WOHNUNG

Diese wunderschöne Dachgeschoßwohnung befindet sich im 2007 ausgebauten Dachgeschoß, ist bequem per **Lift** erreichbar und bietet viel Platz, eine tolle Raumaufteilung und hohe Lebensqualität auf 2 Ebenen.

1. DACHGESCHOSS

Diese Ebene ist durch einen durchdacht angelegten Gang **zentral erschlossen** und verfügt über eine großzügige Raumhöhe von ca. 2,58 m.

Der **Vorraum** dieser Wohnung bietet viel Platz für eine Garderobe und zum Ankommen. Rechter Hand ist eines der beiden Schlafzimmer dieser Ebene situiert. Dieses hat knapp 12 m², ist nördlich situiert und verfügt über attraktive Dachflächenfenster von VELUX mit innenliegendem Sonnenschutz und praktischer Außenbeschattung. Daneben ist ein **separates WC mit Handwaschbecken** sowie das **Badezimmer** mit Doppelwaschtisch, Badewanne und Handtuchheizkörper untergebracht.

Direkt danach ist das **zweite Schlafzimmer** in annähernd gleicher Größe zu finden. Die schöne Fensterfront ist mit **praktischen Raffstores** ausgestattet.

Komplettiert wird das Raumangebot dieser Ebene durch einen **Abstellraum** unter der Treppe mit Waschmaschinenanschluss.

2. DACHGESCHOSS

Die zweite Ebene dieses großzügigen Objekts bildet die eigentliche **Wohnebene** und begeistert mit einer Raumhöhe von bis zu ca. 3 m. Der **offen gestaltete Grundriss** gliedert sich harmonisch in einen gemütlichen **Wohnbereich** mit Platz für eine einladende Couchlandschaft sowie einen **separaten Bereich für Küche und Essplatz**. Dank der zahlreichen Fenster präsentiert sich der gesamte Raum besonders **hell und lichtdurchflutet**. Hochwertige Velux-Dachflächenfenster mit Außenbeschattung sowie Fenster mit praktischen Raffstores sorgen für optimalen Wohnkomfort. Im Wohnbereich ist – je nach Wunsch und Bedarf – zudem die **Vorbereitung** für eine **Klimaanlage** vorhanden.

Ein weiteres Highlight dieses Objekts sind die **beiden Terrassen**: Sie bieten hohe Lebensqualität im Freien und sind jeweils mit Wasser- und Stromanschlüssen ausgestattet – ideal für entspannte Stunden unter freiem Himmel.

Beheizt wird das Objekt mittels **Fernwärme**.

Die monatlichen Betriebskosten inkl. Umsatzsteuer betragen EUR 214,65, die Reparaturrücklage EUR 40,80; in Summe somit EUR 255,45.

DAS WOHNHAUS & DIE LAGE

Die Wohnung befindet sich im 5. Lift-Stock in einem wunderschönen Wohnhaus aus der **Jahrhundertwende**. Das Haus ist in einem sehr gepflegten Zustand.

Aktuell bietet sich eine besondere Möglichkeit: Im Zuge der Wohnungseigentumsbegründung und Erstellung des Wohnungseigentumsvertrages wird jedem neuen Eigentümer das **Recht auf einen Balkonanbau** eingeräumt. Der Anbau der Balkone kann seitens der neuen Eigentümer nach Kaufabschluss auf eigene Kosten und eigene Gefahr erfolgen.

Die **öffentliche Anbindung** ist PERFEKT: Direkt neben dem Objekt befinden sich die **U3-Station Kardinal-Nagl-Platz**. Mit der U3 sind sie in nur 5 Minuten direkt am Stephansplatz in der Wiener Innenstadt.

Auch die Infrastruktur rund um das Objekt ist einmalig: Die Hainburger Straße selbst liegt zwischen **Rochusmarkt und Kardinal-Nagl-Platz** und ein besonders aufstrebendes und beliebtes Gebiet im Herzen von Wien. Zahlreiche **Geschäfte**, vielfältige **Lokale** und praktische **Einkaufszentren** ("Galleria" fußläufig oder 2 Stationen zu "The Mall" Wien Mitte) befinden sich in der Nähe des Objekts.

Auch Erholung an der frischen Luft und im Grünen ist in unmittelbarer Umgebung möglich: Beispielsweise lässt es sich am am **Donaukanalradweg** herrlich radeln und auch das große **Prater Areal** mit der Praterwiese oder der Praterallee sind in Windeseile erreichbar.

Mit dem **Auto** genießen Sie ebenfalls eine optimale Anbindung, die **Tangente** oder Flughafenautobahn befindet sich nur 4 Fahrminuten entfernt. Trotz der hervorragenden zentralen Lage, wird Ihre Ruhe durch keinen Durchzugsverkehr gestört, denn der Bereich rund um die Hainburger Straße ist eine **verkehrsberuhigte Zone** (Anrainer-Parkzone).

Alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Supermarkt, Trafik, Restaurants, Ärzte...) sind in unmittelbarer Umgebung innerhalb weniger Minuten verfügbar!

INTERESSIERT?

Gerne stehen wir jederzeit für einen persönlichen Termin oder

unter office@impuls-immobilien.at bzw. 0650/8566764

für Rückfragen aller Art zur Verfügung!

WIR FREUEN UNS AUF IHRE ANFRAGE!

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

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