

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	4,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	D 100,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,86
Kaufpreis:	715.000,00 €
Betriebskosten:	195,14 €
USt.:	19,51 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

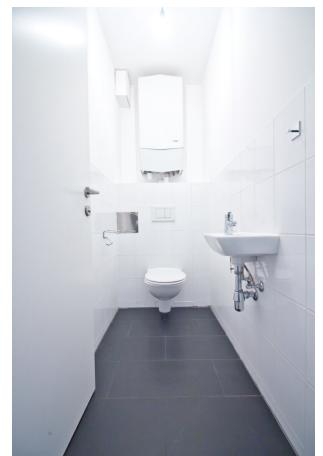
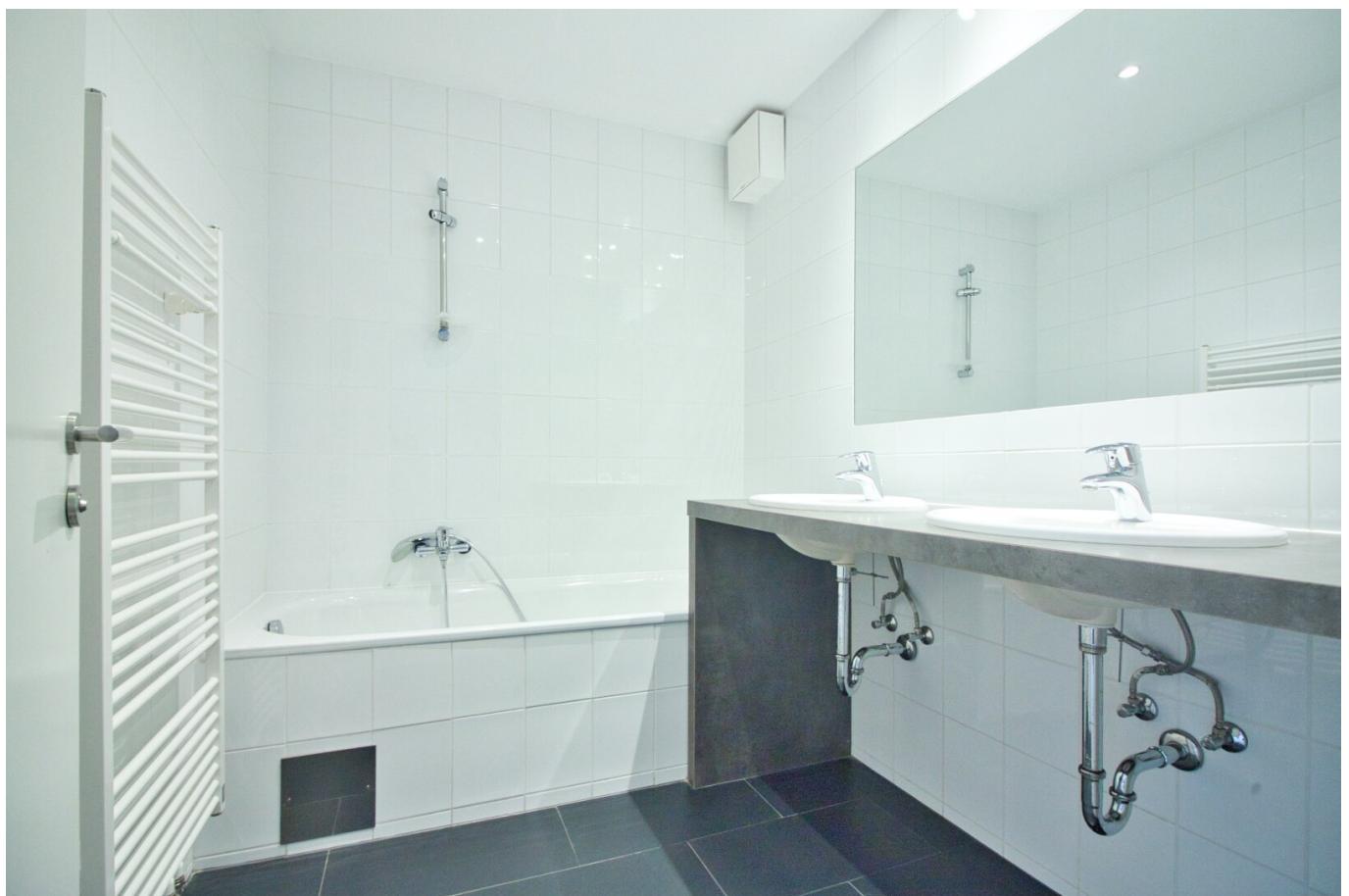


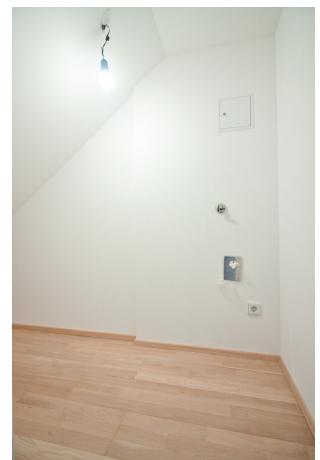
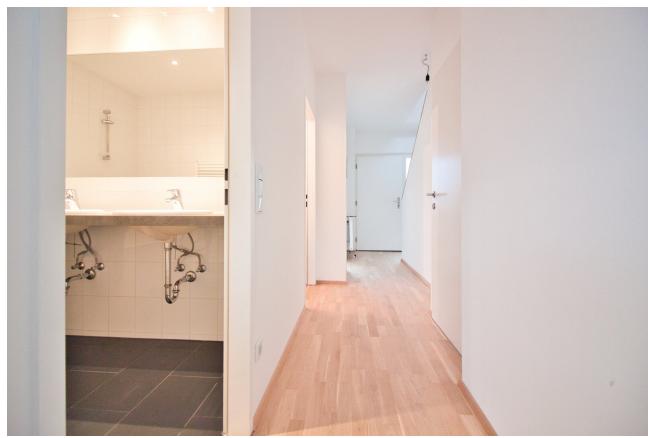
**Mag. (FH) Markus Verner**

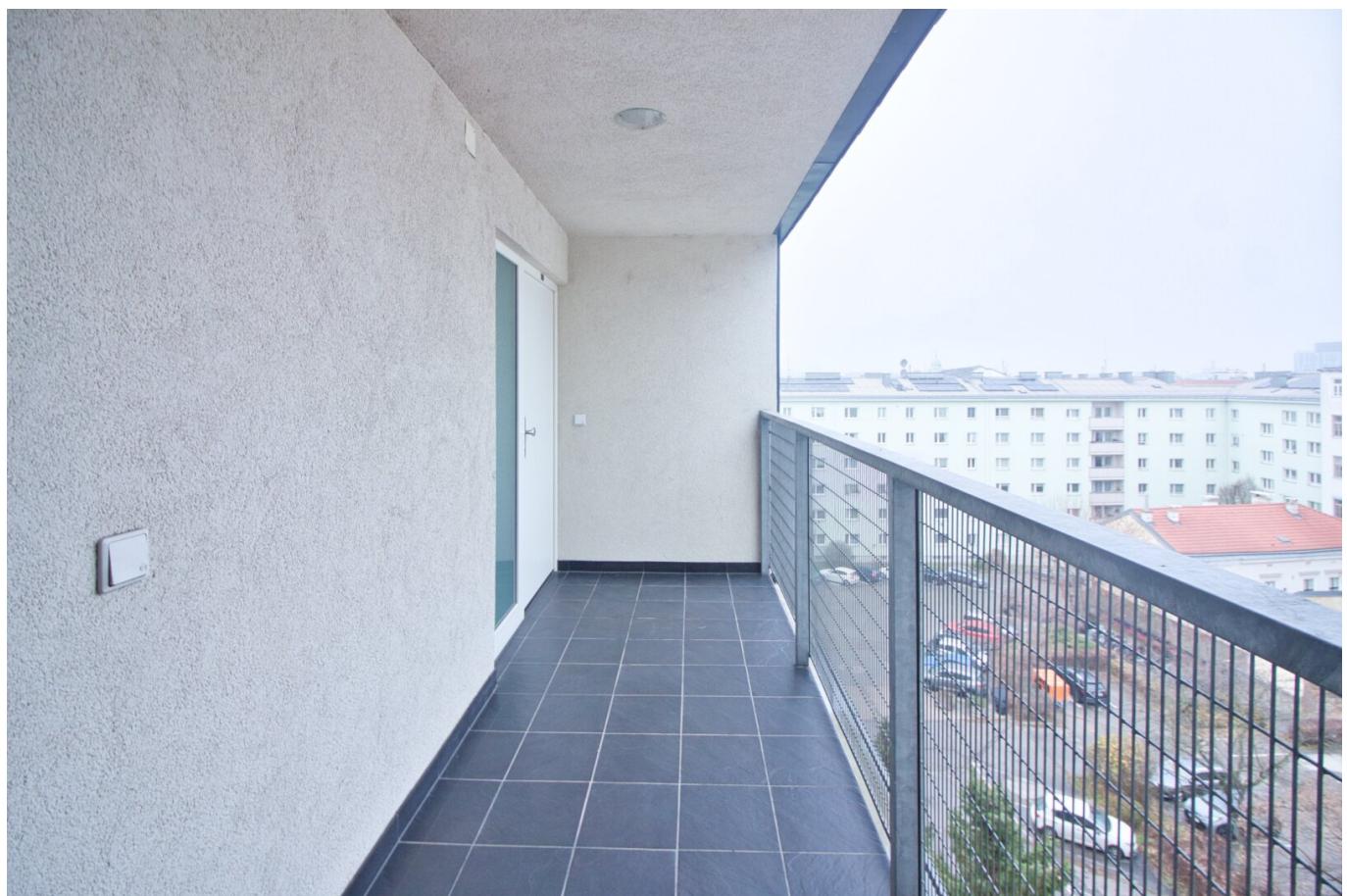
IMPULS Immobilien

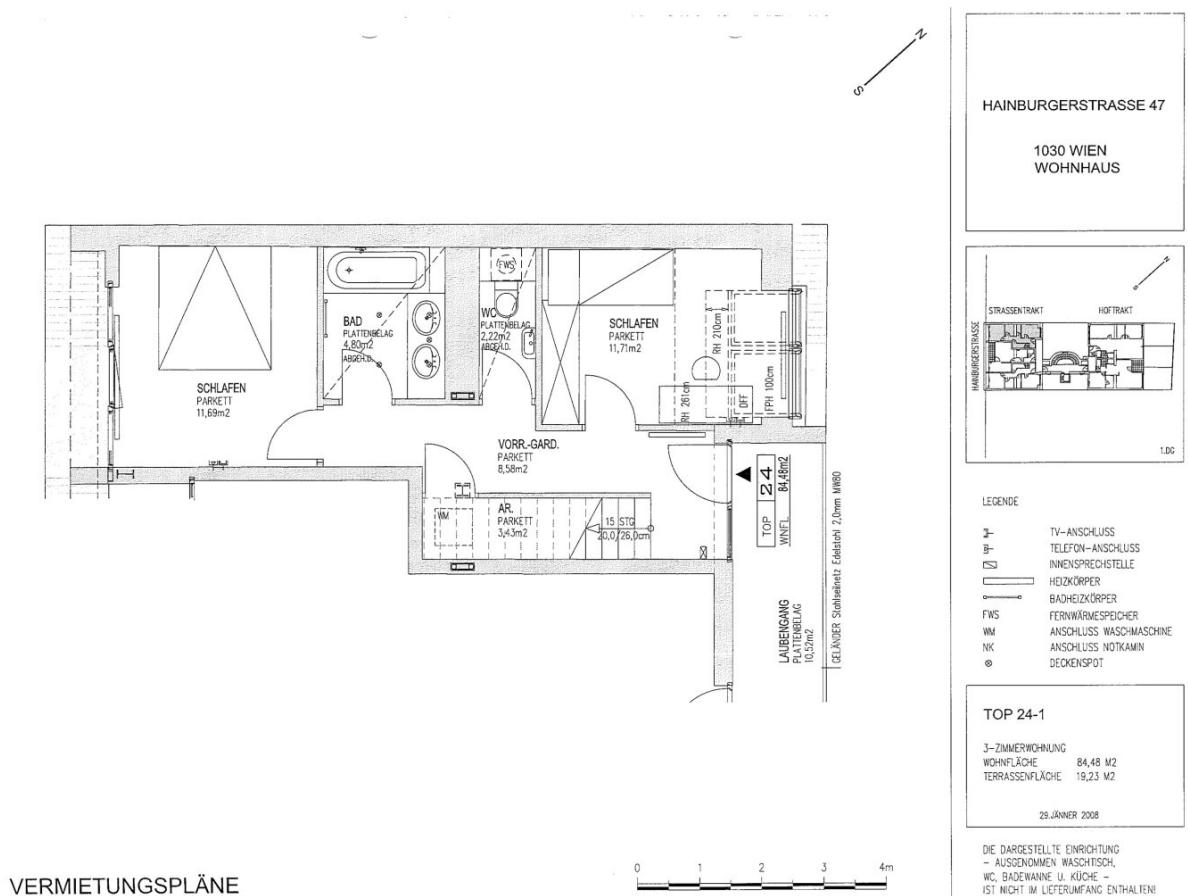


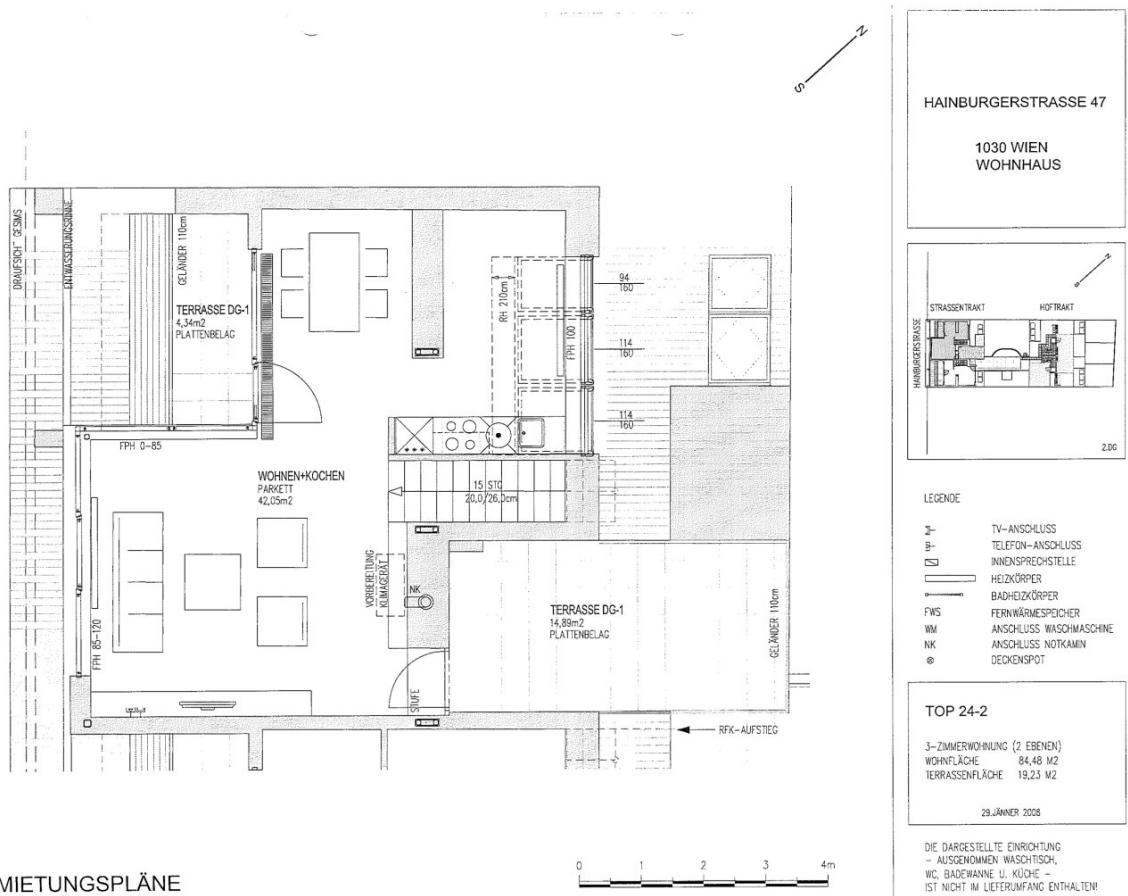












## Objektbeschreibung

**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 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Wohnungsinneren
- 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 m<sup>2</sup>, 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 **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](mailto: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