

## **Erstklassige 2 Zimmer-Neubau-Wohnung in zentraler Lage im Zehnten!**



Wohnküche

**Objektnummer: 2434\_2002**  
**Eine Immobilie von RE/MAX Vital**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hardtmuthgasse 61
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	ca. 2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,71
Kaufpreis:	230.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

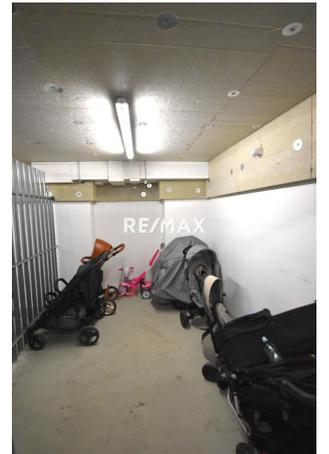
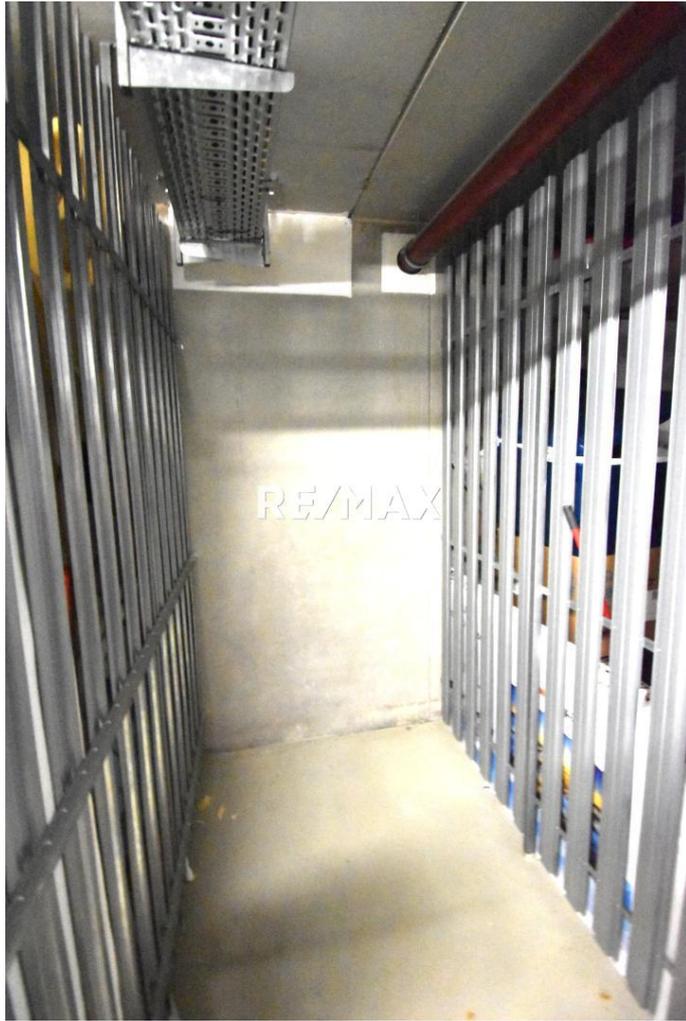


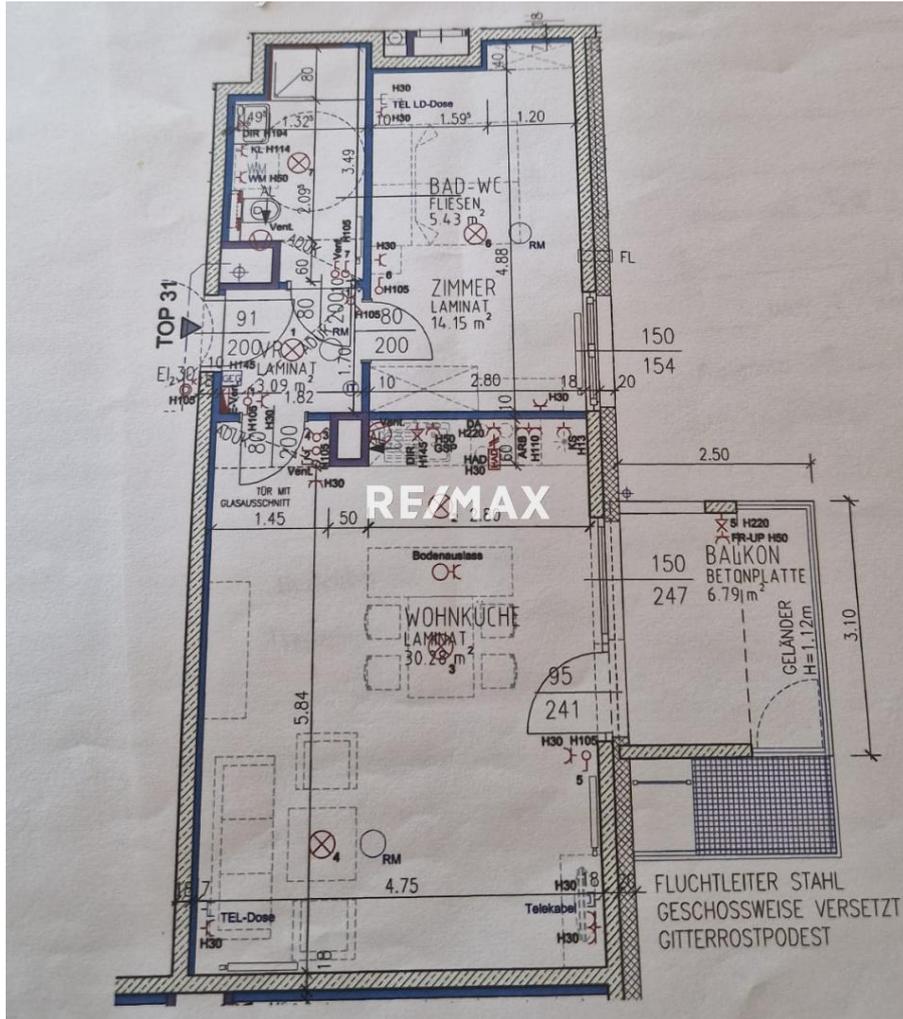
**Ingeborg NAGL**

RE/MAX Vital  
Bruck-Hainburger-Straße 2/2/2B  
2320 Schwechat









## Objektbeschreibung

Zentrale praktische, ostseitig gelegene, moderne 2-Zimmer-Wohnung im 10. Bezirk zu kaufen! Mit der Morgensonne aufstehen! Diese schöne Eigentumswohnung gliedert sich wie folgt auf: - Vorzimmer: 3,09 m<sup>2</sup> - Bad mit Dusche inkl. WC: 14,15 m<sup>2</sup> - Wohnküche: 30,28 m<sup>2</sup> - Balkon, Loggia (ostseitig) mit Blick in den begrünten Innenhof: 6,79 m<sup>2</sup> Die Immobilie liegt im 5. Liftstock eines im Jahr 2016 erbauten Wohnhauses. Bodenbeläge: Hochwertiger Laminatboden im Wohn- und Schlafzimerbereich, Fliesen in der Küche und im Bad. Heizung: Fernwärme Fenster: Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung, sorgen für gute Wärmedämmung und Schallschutz. Küche: Integrierte Küchengeräte wie Herd, Backofen und Kühlschrank Der Wohnung zugehörig ist ein Kellerabteil. Im Wohnhaus selbst gibt es einen großzügigen Fahrrad und Kinderwagenabstellraum. Lage: Die Wohnung befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk, Favoriten. Der Bezirk zeichnet sich durch eine hervorragende Infrastruktur und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr aus. Die Straßenbahnlinien 11 und O, sowie die Buslinie 66A befinden sich in unmittelbarer Nähe, was eine schnelle Verbindung zum Wiener Stadtzentrum und anderen wichtigen Vierteln ermöglicht. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés und Freizeitmöglichkeiten. Der nahegelegene Wienerberg mit seinem Erholungsgebiet bietet sich für Spaziergänge oder sportliche Aktivitäten an. Zudem profitieren Sie von einer sehr guten Anbindung an den Wiener Hauptbahnhof, der sowohl nationale als auch internationale Zugverbindungen bietet. Straßenbahnhaltestelle: ca. 100m, U Bahn Station Reumannplatz (U1): ca. 1 km Betriebskosten: 186,88€ Kaufpreis: 230.000€Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär  
mebeda Wh/(m<sup>2</sup>

rf: a)

Klasse B

Heizwär

mebeda

rf:

Faktor 0.71

Gesamt

energie

effizienz

:

Klasse A

Faktor

Gesamt

energie

effizienz

:

Interesse am Maklerberuf? Informationen beim MAKLERFRÜHSTÜCK am Samstag

12.04.2025, um 10.00 Uhr im RE/MAX Büro Schwechat. Info: [office@remax-vital.at](mailto:office@remax-vital.at) oder 01/70 70 900.