

**Nähe Botschaftsviertel - Marokkanergasse:
Zwei-Zimmer-Erdgeschosswohnung in urbaner Toplage**



Objektnummer: 893

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	166,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,30
Kaufpreis:	219.000,00 €
Betriebskosten:	153,70 €
Heizkosten:	101,08 €
USt.:	33,99 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilientreuhand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien



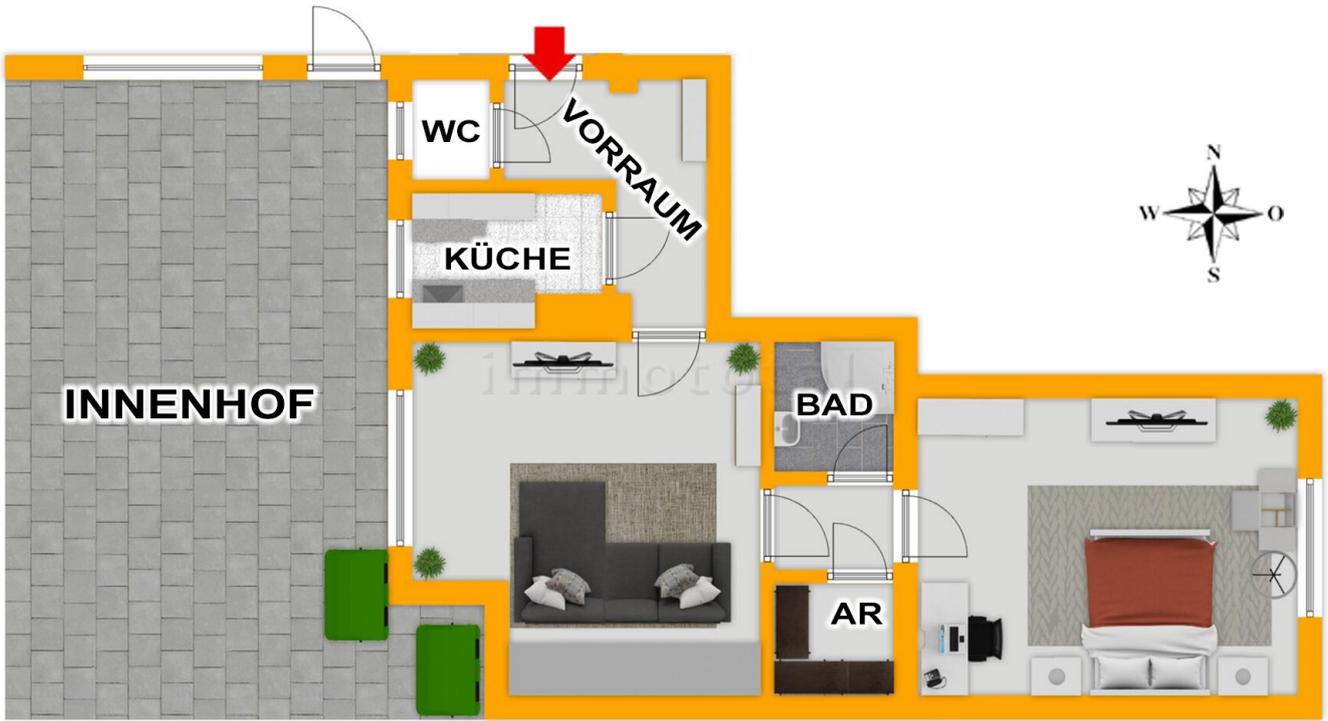




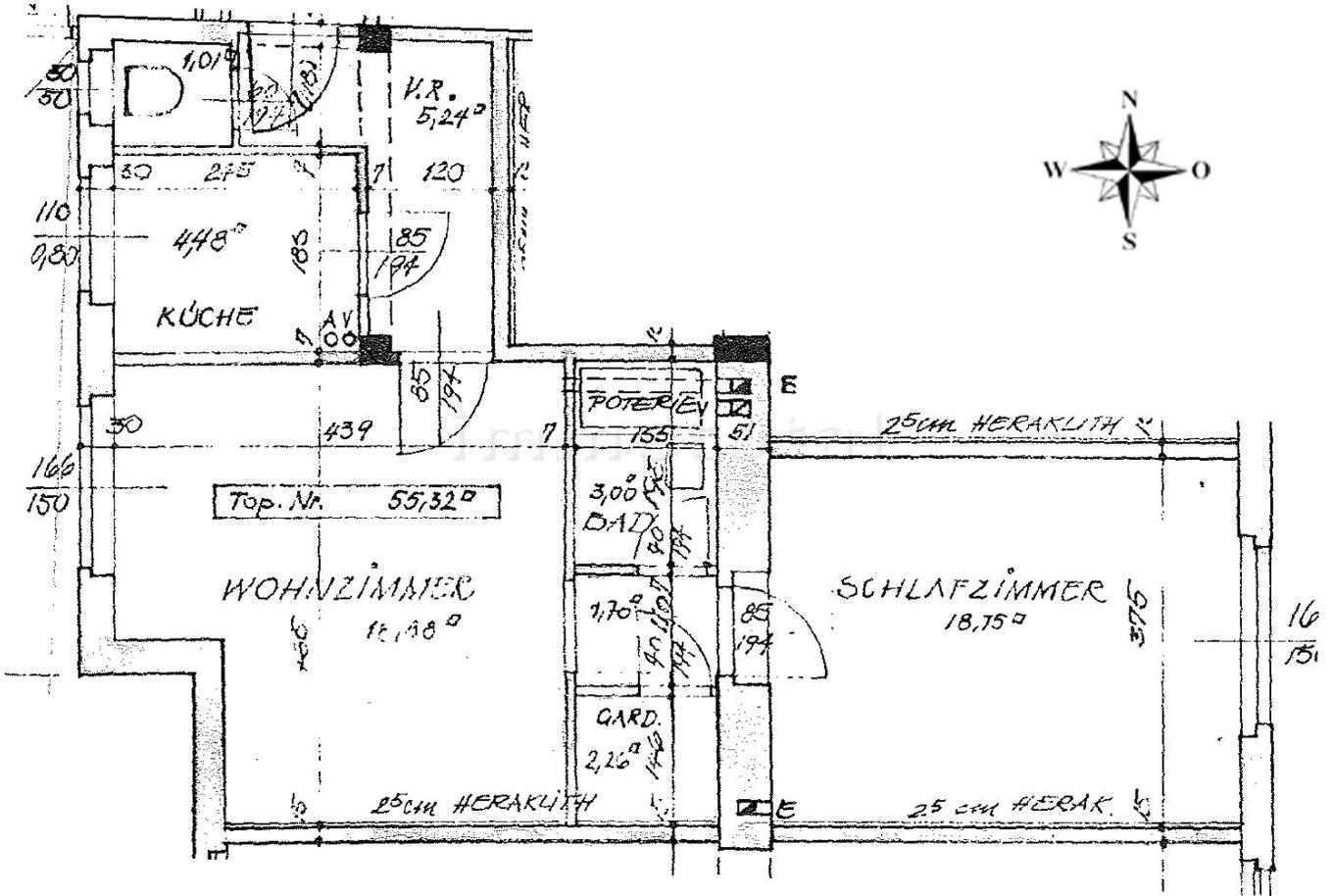








Exposéplan, nicht maßstäblich



Objektbeschreibung

In begehrter innerstädtischer Lage - in der **Nähe des Botschaftsviertels** und in direkter Nachbarschaft zum repräsentativen **Marokkanerbrunnen** - gelangt diese sanierungsbedürftige **2-Zimmer-Erdgeschosswohnung** zum Verkauf. Die ruhige und zugleich zentrale Wohnlage vereint diplomatisches Flair, ausgezeichnete Infrastruktur und urbanes Lebensgefühl in idealer Weise. Das gepflegte Wohnhaus aus dem Jahr 1965 befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Stadtpark, dem Schwarzenbergplatz und dem Belvedere, während die Wohnung selbst durch eine klassische Zweiraumaufteilung mit **straßenseitigem und hofseitigem Zimmer (Ost-West-Ausrichtung)** überzeugt.

WOHNFLÄCHE:

Laut Plan ~55 m², laut NWG ~54 m²

ZUSTAND:

Die Liegenschaft stammt aus einer Verlassenschaft, war bisher vermietet und bedarf **Sanierungsaufwendungen** (Badezimmer, WC, neue Küche, Elektrik, Böden,...) **um modernen Anforderungen zu entsprechen.**

[360°-GRAD TOUR:](#) Besichtigen Sie diese Wohnung mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

AUSSTATTUNG:

Böden: Laminat, in den Sanitärräumen Fliesen

Fenster: Kunststoff-Isolierverglasung

Heizung: Fernwärme mit Radiatoren

Kellerabteil: Ja (als Zubehör)

BETRIEBSKOSTEN (inkl. Heizkosten):

Betriebskosten	EUR	169,07	inkl. Ust
Heizkosten-Akonto	EUR	102,14	inkl. Ust
Warmwasser-Akonto	EUR	17,56	inkl. Ust
Reparaturrücklage	EUR	59,15	

Gesamt EUR 347,92 inkl. USt

MÖBLIERUNG:

Die Übergabe erfolgt wie besichtigt.

SONSTIGES:

Fahrradabstellraum, Wasch- und Trockenraum

VERKEHRSANBINDUNG:

Bus: Linie 4A (ca. 160 m)

U-Bahn: Linie U4 Station Stadtpark (ca. 600 m)

Straßenbahn: 71 Station Unteres Belvedere (ca. 300 m)

Lokalbahnhof Rennweg: S1, S2, S3, S4, S7 (ca. 800 m)

Hauptbahnhof (ca. 2,2 km)

INFRASTRUKTUR:

Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Distanz.

ÜBERGABE:

Nach verlassenschaftsgerichtlicher Genehmigung.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap