

**Hochwertig saniert | 2 Zimmer | Grünruhelage im 13.
Bezirk**



Objektnummer: 1447

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thomas-Morus-Gasse 14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,20 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m ²
Heizwärmebedarf:	F 209,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	239.000,00 €
Betriebskosten:	142,61 €
USt.:	14,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2
1190 Wien









BÜRO **22**
Immobilienvermittlung neu *er* leben



Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Ruhige Wohnlage im 13. Bezirk, grüne Umgebung, kaum Verkehr, fußläufig zur Klinik Hietzing
- Lage im Hochparterre, neuwertiger Zustand, ca. 48 m² Wohnfläche, bestehend aus
- Wohnzimmer mit teilloffener Küche, Schlafzimmer, Vorzimmer, begehbarer Schrank, Bad mit WC
- Betriebskosten p.m. EUR 144,67 (inkl. USt), Rücklage p.m. EUR 91,78
- Virtueller Rundgang unter <https://my.matterport.com/show/?m=tSmTyHUiU2z>

Die ausführliche Beschreibung:

Die **Wohnhausanlage** in der Thomas-Morus-Gasse wurde Mitte der 1960er Jahre errichtet, umfasst sechs Stiegen und befindet sich in einem gepflegten, dem Baujahr entsprechenden Erhaltungszustand. Die direkte Umgebung ist geprägt von niedriger Bebauung mit Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern, was der Umgebung einen aufgelockerten und angenehm durchgrünten Charakter verleiht – ganz ohne Durchzugsverkehr.

Die **Wohnung** befindet sich im Hochparterre und bietet rund 48 m² Wohnfläche. Sie wurde 2019 aufwendig und mit hochwertigen Materialien modernisiert. Die Raumaufteilung umfasst ein Vorzimmer, ein Badezimmer mit (Regenwald-)Dusche und – durch eine Schiebetür separiertes – WC, ein Wohnzimmer mit angrenzender Einbau-Küche, einen begehbaren Schrankraum mit Einbauten vom Tischler sowie ein ruhig gelegenes Schlafzimmer.

Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Elektro- und Heizungsinstallationen erneuert, eine Brennwert-Kombi-Therme für Heizung und Warmwasser installiert, neue Kunststofffenster mit Innenjalousien eingebaut sowie eine Sicherheitstüre montiert. Weiters wurden Bad und WC komplett neu gestaltet, eine Tischlerküche samt Geräten eingebaut und hochwertiger Echtholzparkett verlegt. Nach dem Auszug des jetzigen Eigentümers wurde die Wohnung erneut überarbeitet und befindet sich in neuwertigem Zustand. Ein trockenes, geräumiges Kellerabteil sowie eine Waschküche und Kinderwagen- und Fahrradabstellraum runden das

Angebot ab.

Die **Wohnlage im 13. Bezirk** überzeugt durch viel Grün, angenehme Ruhe und die aufgelockerte Nachbarschaft. Die Klinik Hietzing, die Wolkersbergenstraße und diverse Einkaufsmöglichkeiten sind gut zu Fuß erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist gut: Straßenbahlinie 60, Bus 56B sowie die S-Bahn-Station Speising sorgen für eine vernünftige Erreichbarkeit sowohl stadteinwärts als auch ins Grüne.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <475m
Apotheke <650m
Klinik <225m
Krankenhaus <225m

Kinder & Schulen

Schule <525m
Kindergarten <300m
Universität <1.625m
Höhere Schule <4.225m

Nahversorgung

Supermarkt <325m
Bäckerei <400m
Einkaufszentrum <3.600m

Sonstige

Geldautomat <400m
Bank <400m
Post <625m
Polizei <625m

Verkehr

Bus <200m
U-Bahn <2.150m
Straßenbahn <200m
Bahnhof <400m
Autobahnanschluss <3.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap