

## Zwei Zimmer-Gartenwohnung - sanierungsbedürftig



**Objektnummer: 948**

**Eine Immobilie von Immorohr Immobilien Ges.m.b.H**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	87,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Garten:</b>	98,68 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	445.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,85 €
<b>USt.:</b>	16,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

16.020,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Viola Dollinger**

IMMOROHR Immobilien GmbH  
Karl Liebleitner-Gasse 7/1  
2340 Mödling













## Objektbeschreibung

Wo ehemals Kaiser Franz Josef seine Freundin besuchte, können Sie sich heute Ihren Wohnraum nach eigenen Wünschen erfüllen. 1894 wurde das Viertel nach der Siedlung "Maxing" benannt, die auf den Kaiserbruder Maximilian von Mexiko zurückgeht. Die prominente Lage verspricht damals wie heute Stilaltbauten von Biedermaier-Ensembles bis zu Gründerzeit-Villen. In dem Haus werden in Summe **sanierte und sanierungsbedürftige Wohnungen verkauft**, von 72m<sup>2</sup> bis zu 162m<sup>2</sup> Wohnfläche, teils mit Eigengärten, sodass auch die Möglichkeit der Wohnungszusammenlegung besteht.

Besonderheiten an den Wohnungen:

- Außenliegender Sonnenschutz an den Fenstern (Fensterläden)
- Bad mit Fenster
- getrennte Toilette mit Fenster

Fotos © RealAgency

**Visualisierungen sind mit KI erstellt!**

Die **Raumaufteilung** im Detail:

- Eingangsbereich
- Wohn- und Esszimmer
- Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer
- Küche separat
- Kabinett

- Loggia mit Ausgang zum ca. 100m<sup>2</sup> großen Eigengarten
- geräumiger Abstellraum
- Gäste-Toilette

Eine **Zusammenlegung** mit der top4 ist möglich und ergäbe eine Wohnfläche ca. 162m<sup>2</sup>+ 43m<sup>2</sup> Eigengarten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
 Apotheke <1.000m  
 Klinik <1.500m  
 Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m  
 Kindergarten <1.000m  
 Universität <2.000m  
 Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
 Bäckerei <500m  
 Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
 Bank <1.000m  
 Post <1.500m  
 Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap