

Zwei Zimmer-Gartenwohnung - sanierungsbedürftig



Objektnummer: 948

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

Zahlen, Daten, Fakten

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

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 in die Jahre gekommene Wohnungen verkauft**, von 72m² bis zu 162m² 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. 100m² großen Eigengarten
- geräumiger Abstellraum
- Gäste-Toilette

Eine **Zusammenlegung** mit der top4 ist möglich und ergäbe eine Wohnfläche ca. 162m²+ 43m² 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