

**NEU AM MARKT: helle 4 Zimmer Wohnung | 1130 Wien | 87  
m<sup>2</sup> sanierungsbedürftig**



**Objektnummer: 1609/47026**

**Eine Immobilie von RE/MAX First - REM Immobilienmakler GmbH  
& Co KG**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erzbischofgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien,Hietzing
Baujahr:	1968
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	6,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 156,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,47
Kaufpreis:	359.000,00 €
Betriebskosten:	150,97 €
USt.:	15,10 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



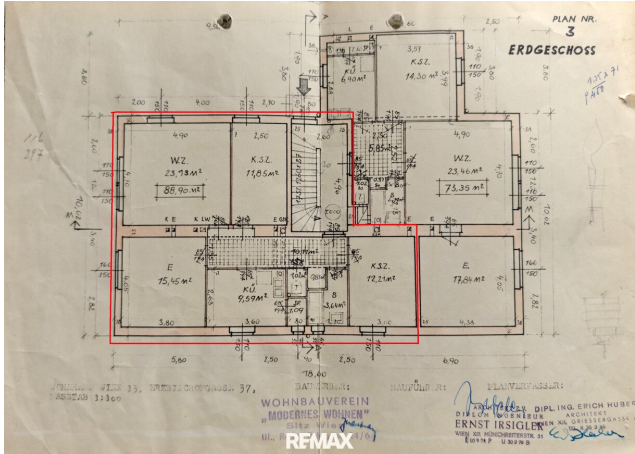
**Mag. Georg Mayer**

REMAX First - REM Immobilienmakler GmbH & Co KG  
Hietzinger Hauptstraße 22/D/ 2. Stock/ 9



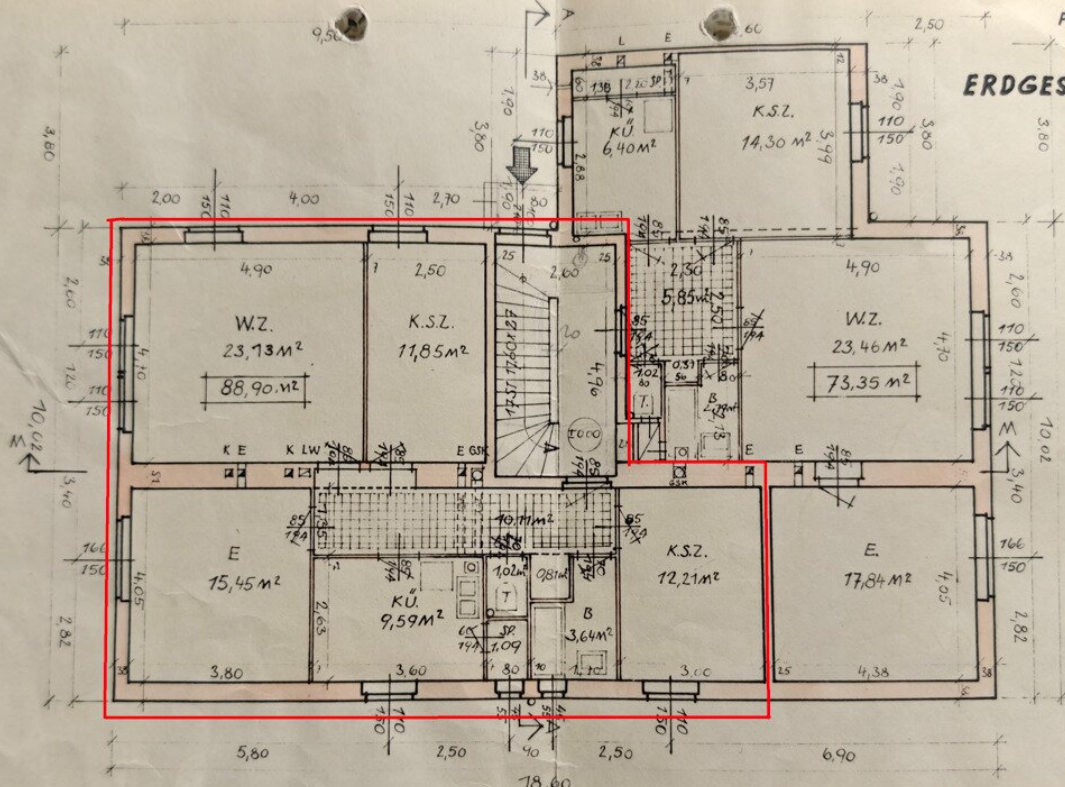






PLAN NR. 3

ERDGESCHOSS



116  
297

111 x 71  
P450

WOHNUNG WIEN 13, ERZBISSCHOFGASSE 37,  
MASSSTAB 1:100

BAUHERBER:  
WOHNBAUVEREIN  
"MODERNES WOHNEN"  
Sitz Wien  
REMAX

BAUFÜHRER:

PLANVERFASSER:

ARCHIT. ERNST IRSIGLER  
DIPL. ING. ERICH HUBER  
DIPL. INGENIEUR ARCHIT. WIEN XII GRIESSERGASSE  
ERNST IRSIGLER  
WIEN XIII MÜNCHNBÜTTELSTR. 31  
TEL. R 35 3 46  
L 1000 P U 309 79 B

## Objektbeschreibung

Buchen Sie als eine(r) der Ersten Ihren Besichtigungstermin bequem online - Erste Termine sind für Samstag 25.4.2026 verfügbar - buchen Sie jetzt!

-> <https://www.remax.at/de/1609-47026#terminanfrage-messages>

### Helle 4 Zimmer Wohnung | 1130 Wien | 87 m<sup>2</sup> sanierungsbedürftig

Diese gut aufgeteilte EG - Wohnung in der Erzbischofgasse, in 1130 Wien-Hietzing, besticht durch ihre ruhige Lage nahe dem idyllischen Hackinger Schlosspark - auch die Schule der Dominikanerinnen ist in Gehweite. In unmittelbarer Umgebung finden Sie Ärzte, Apotheken, ein Krankenhaus sowie Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten sowie Supermärkte, eine Bäckerei & eine Bank, aber auch die Post und Geldautomaten sind bequem erreichbar. Öffentliche Verkehrsmittel wie Bus, U-Bahn und Bahnhof garantieren optimale Anbindung.

Die Wohnung wird im Rahmen einer schon abgeschlossenen Verlassenschaft verkauft und ist sanierungsbedürftig! Für die Wohnung sprechen eindeutig die **ruhige Lage im schönen Ober St. Veit / Hietzing**, der **Grundriss** und die **niedrigen monatlichen Kosten** von nur 331,91 EUR pro Monat.

Zu den Fakten:

- ) 4 Zimmer Wohnung mit getrennter Küche
- ) ca. 87 m<sup>2</sup> siehe beiliegender Grundriss
- ) BJ des Hauses ca. 1967
- ) es ist eine komplette Sanierung der Wohnung notwendig

(aktuelle) Aufteilung der Wohnung:

- ) Vorraum ca. 10 m<sup>2</sup>
- ) Zimmer 1 ca. 12 m<sup>2</sup>
- ) Zimmer 2 ca. 15.5 m<sup>2</sup>

- ) Zimmer 3 ca. 12 m<sup>2</sup>
- ) Wohnzimmer ca. 23 m<sup>2</sup>
- ) Küche ca. 9.5 m<sup>2</sup>
- ) WC & Abstellraum ca. je 1 m<sup>2</sup>
- ) aktuelles Badezimmer ca. 4 m<sup>2</sup>

Durch eine etwaige Umgestaltung und Umbau der Wohnung könnte man die aktuelle Küche als Badezimmer verwenden und die Küche in das Zimmer nebst dem Wohnzimmer verlegen und somit ein großzügiges ca. 35 m<sup>2</sup> großes Wohn-, Esszimmer & Küche zu schaffen. Ein Termin bei der Baupolizei MA37 ist vereinbart - weitere Unterlagen und Informationen werden nachgereicht! Der Wohnung ist ein eigenes Kellerabteil zugeordnet, der allgemeine Haus Keller verfügt weiters über einen allgemein zugänglichen Waschmaschinenraum.

Als Immobilien Experte im Westen von Wien, freue ich mich Ihnen diese Immobilie in Wien-Hietzing präsentieren zu dürfen! Rufen Sie mich für weitere Informationen sehr gerne an! Ihren Besichtigungstermin können Sie gerne bequem online buchen ( siehe oben ).

Sehr gerne unterstütze ich Sie auch beim Thema Finanzierung und sollten Sie gute Handwerker für die Renovierung benötigen, stellen wir auch gerne den Kontakt her!

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 <750m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.000m

Höhere Schule <4.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.750m

**Sonstige**

Geldautomat <750m

Bank <750m

Post <750m

Polizei <1.250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap