

**Wohnträume: hier werden sie zur Realität!**



**Objektnummer: 970**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien,Hietzing
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Teil_vollsanziert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	72,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 78,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,34
<b>Kaufpreis:</b>	440.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	169,85 €
<b>USt.:</b>	16,99 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

15.840,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

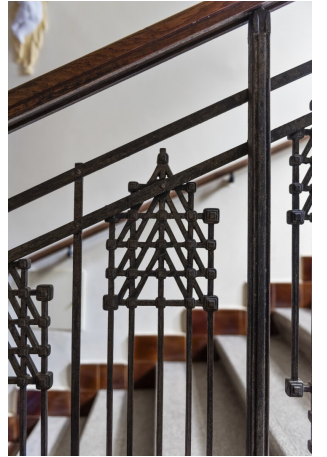


**Viola Dollinger**

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



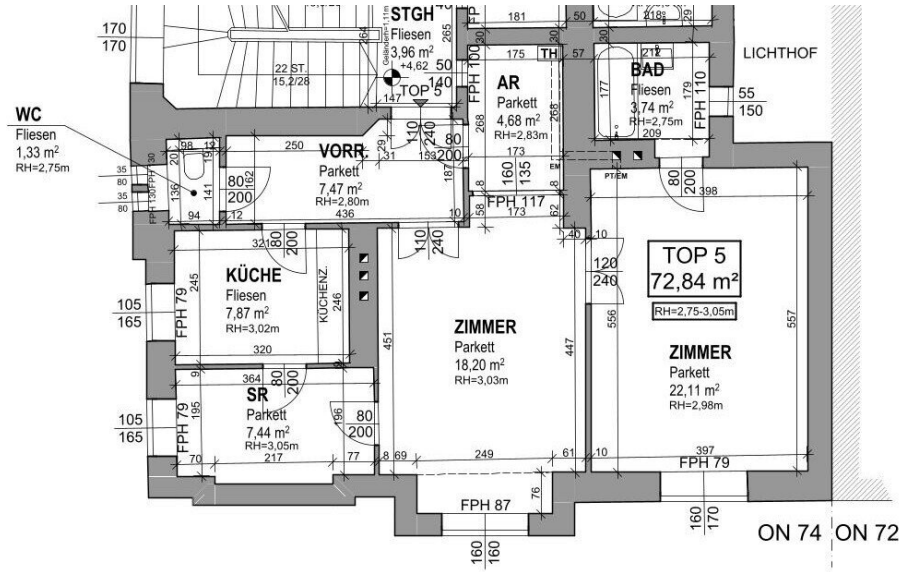






## TOP 5

VORR.	7,47 m <sup>2</sup>
AR	4,68 m <sup>2</sup>
BAD	3,74 m <sup>2</sup>
ZIMMER	22,11 m <sup>2</sup>
ZIMMER	18,20 m <sup>2</sup>
SR	7,44 m <sup>2</sup>
KÜCHE	7,87 m <sup>2</sup>
WC	1,33 m <sup>2</sup>
SUMME	72,84 m <sup>2</sup>



## 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 Wohnung ist teilsaniert! Die **Raumaufteilung** im Detail:

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

- geräumiger Abstellraum
  
- Gäste-Toilette

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