

**Herzgasse - Supergrätzl Favoriten: Sonnige
2-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock**



Objektnummer: 874

Eine Immobilie von IMMOTOTAL Immobilienreuehand GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 23,87 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	179.000,00 €
Betriebskosten:	213,52 €
USt.:	21,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Michael Spiess

IMMOTOTAL Immobilienreuehand GmbH
Schwedenplatz 2 / 51
1010 Wien



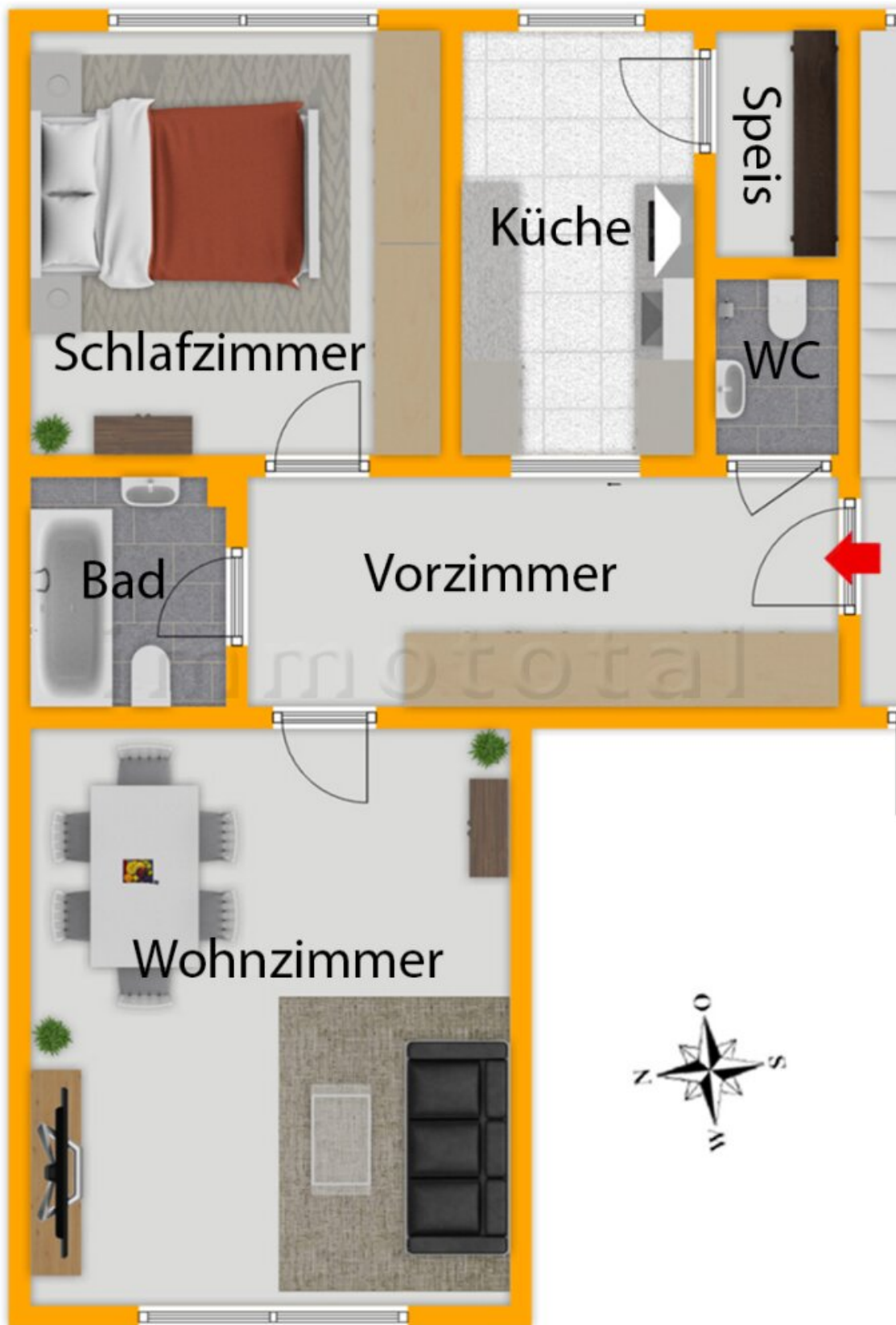








Kellerabteil



Objektbeschreibung

Diese lichtdurchflutete ca. 64 m² große Wohnung befindet sich in der Herzgasse, **im 2. Liftstock** eines gepflegten Wohnhauses aus den 1960er Jahren. Die Liegenschaft wurde ca. 2017 im Rahmen einer thermischen Sanierung (**THEWOSAN**) modernisiert und präsentiert sich in einem sehr guten Zustand.

Die Umgebung überzeugt durch eine ausgezeichnete Infrastruktur sowie zwei nahegelegene Parkanlagen – **den Erlachpark und den Laubepark** – die zu erholsamen Spaziergängen im Grünen einladen. Zudem liegt die Wohnung im **ersten Supergrätzl Wiens** (siehe: www.wien.gv.at/stadtplanung/supergraeztel-favoriten), einem innovativen Stadtentwicklungsprojekt, das durch **Verkehrsberuhigung, neu gepflanzte Bäume** und großzügige Freiflächen **die Wohnqualität erheblich steigert**.

Die Immobilie besticht durch ihre **freundliche Atmosphäre** und die **hervorragende Raumaufteilung**. Der derzeitige Zustand ist gepflegt, jedoch in Teilen nicht mehr zeitgemäß (Tapeten, Teppichböden, veraltetes Heizsystem), sodass sich ein gewisser Renovierungsaufwand anbietet – eine ideale Gelegenheit, um die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu gestalten.

[360°-VR TOUR:](#)

Besichtigen Sie diese Wohnung mittels einer [» virtuellen 360°-Tour](#) auf unserer Website.

WOHNUNGSLAYOUT:

- Zentraler Vorraum
- Zwei Zimmer (Wohnzimmer westseitig, Schlafzimmer ostseitig in den **Innenhof**)
- Badezimmer mit Waschtisch und Badewanne sowie Waschmaschinenanschluss
- Einbauküche mit angeschlossener Speis
- Separates WC mit Handwaschbecken

BETRIEBSKOSTEN:

Betriebskosten	EUR	234,87	inkl. Ust
Reparaturrücklage	EUR	75,36	
Manipulationsgebühr	EUR	0,12	inkl. Ust
Gesamt	EUR	310,35	inkl. USt

HEIZUNG:

Gas-Konvektorheizung / Elektro-Ofen

MÖBLIERUNG:

Die Wohnung wird wie besichtigt übergeben.

KELLERABTEIL:

Ein Kellerabteil (Nutzung als Zubehör) ist der Wohnung zugeordnet.

KFZ-Abstellplatz:

Im Hof der Wohnhausanlage gibt es je nach Verfügbarkeit die Möglichkeit zur Anmietung eines Parkplatzes.

VERKEHRSANBINDUNG:

Buslinien: 14A (ca. 350 m)

Straßenbahn: 6 (ca. 150 m bzw. 2 Gehminuten)

U-Bahn: Linie U1 Keplerplatz bzw. Reumannplatz (ca. 1 km)

Der Wiener Hauptbahnhof ist ca. 1,4 km entfernt.

INFRASTRUKTUR:

Ausgezeichnete Infrastruktur. Gastronomie, Kinderbetreuung und Schulen, ärztliche Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Distanz.

BEZIEHBAR: kurzfristig nach Vereinbarung

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap