

**2 Zimmer | 48 m² | neuwertig | Ruhelage nahe Klinik
Hietzing**



Objektnummer: 1438

**Eine Immobilie von Büro 22 - Michael Resch
Immobilienconsulting e.U.**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Thomas-Morus-Gasse 14
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	1965
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,19 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	F 209,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,24
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	142,61 €
USt.:	14,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Michael Resch

Büro 22 - Michael Resch Immobilienconsulting e.U.
Hackhofergasse 9-11A/Block 1/2
1190 Wien









BÜRO 22
Immobilienvermittlung neu **er**leben



Objektbeschreibung

Das Wichtigste auf einen Blick:

- Ruhige Wohnlage im 13. Bezirk, viel Grün, verkehrsberuhigt, fußläufig zur Klinik Hietzing
- Neuwertiger Zustand, Lage im Hochparterre, gesamt rund 48 m² Wohnfläche
- Bestehend aus Vorraum, zwei Zimmer, teiloffene Küche, begehbare Schrank, Bad mit WC
- Betriebskosten p.m. EUR 144,67 (inkl. USt), Rücklage p.m. EUR 91,78
- Virtueller Rundgang unter <https://my.matterport.com/show/?m=tSmTyHUiU2z>

Die ausführliche Beschreibung:

Die Mitte der 1960er Jahre errichtete **Wohnhausanlage** liegt in der Thomas-Morus-Gasse, umfasst insgesamt sechs Stiegen und befindet sich in einem dem Alter entsprechenden, guten Erhaltungszustand. Die Nachbarschaft ist von Einfamilienhäusern und kleineren Wohnhäusern geprägt, was der Umgebung einen aufgelockerten und angenehm durchgrünter Charakter verleiht – ganz ohne Durchzugsverkehr.

Die rund 48 m² große **Eigentumswohnung** liegt im Hochparterre des Hauses und wurde 2019 umfassend und hochwertig saniert. Sie besteht aus einem Vorraum, einem Badezimmer mit (Regenwald-)Dusche und dem – durch eine Schiebetür abgetrennten – WC, einem Wohnzimmer mit anschließender, voll ausgestatteter Einbauküche, einem Durchgangsbereich mit maßgefertigten Einbauschränken sowie einem Schlafzimmer.

Im Zuge der Sanierung wurden die Elektro- und Heizungsinstallationen erneuert, eine Brennwert-Kombitherme für Heizung und Warmwasser eingebaut, sämtliche Fenster durch neue Kunststoffenster mit Innenjalousien ersetzt und eine Sicherheitstür montiert. Zudem wurden ein hochwertiger Echtholzparkettboden verlegt, Bad und WC komplett neu gestaltet sowie eine Tischlerküche mit allen Geräten eingebaut. Nach dem Auszug des derzeitigen Eigentümers wurde die Wohnung wieder in einen neuwertigen Zustand versetzt. Ergänzt wird das Angebot durch ein geräumiges Kellerabteil sowie Waschküche und Fahrrad- bzw.

Kinderwagenabstellraum.

Die **Wohnlage im 13. Bezirk** bietet angenehme Ruhe, viel Grün und eine aufgelockerte Bebauung mit hohem Wohnwert. Die Klinik Hietzing, die Wolkersbergenstraße sowie einige Nahversorger sind bequem zu Fuß erreichbar. Die öffentliche Anbindung ist gut: Die Straßenbahnlinie 60, die Buslinie 56B sowie die S-Bahn-Station Speising sorgen für eine ordentliche Erreichbarkeit sowohl in Richtung Zentrum als auch ins Umland.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <475m

Apotheke <650m

Klinik <225m

Krankenhaus <225m

Kinder & Schulen

Schule <525m

Kindergarten <300m

Universität <1.625m

Höhere Schule <4.225m

Nahversorgung

Supermarkt <325m

Bäckerei <400m

Einkaufszentrum <3.600m

Sonstige

Geldautomat <400m

Bank <400m

Post <625m

Polizei <625m

Verkehr

Bus <350m

Straßenbahn <200m

U-Bahn <2.150m

Bahnhof <400m

Autobahnanschluss <3.475m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap