

**Mit Blick in die Abendsonne - 2-Zimmer zum Selbergestalten**



**Objektnummer: 951**

**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>                      | Sanierungsbeduerftig             |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                           |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 75,95 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>                    | 370.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 169,85 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 16,99 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

13.320,00 € 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 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 **Raumaufteilung** im Detail:

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

- geräumiger Abstellraum
  
- Gäste-Toilette

Eine **Zusammenlegung** mit der top7 ist möglich und ergäbe eine Wohnfläche ca. 153m<sup>2</sup>.

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