# Hofseitige 2-Zimmer Wohnung in der Herbeckstraße



**Objektnummer: 960/70815** 

Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land:

PLZ/Ort:

Zustand: Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Stellplätze:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Betriebskosten:

Heizkosten: USt.:

Provisionsangabe:

8.640,00 € inkl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1180 Wien

Sanierungsbeduerftig

Neubau 52,20 m<sup>2</sup> 52,20 m<sup>2</sup>

2 1 1

1

C 51,40 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,49

240.000,00 € 130,96 €

51,49 € 21,99 €

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost Landstraßer Hauptstraße 60



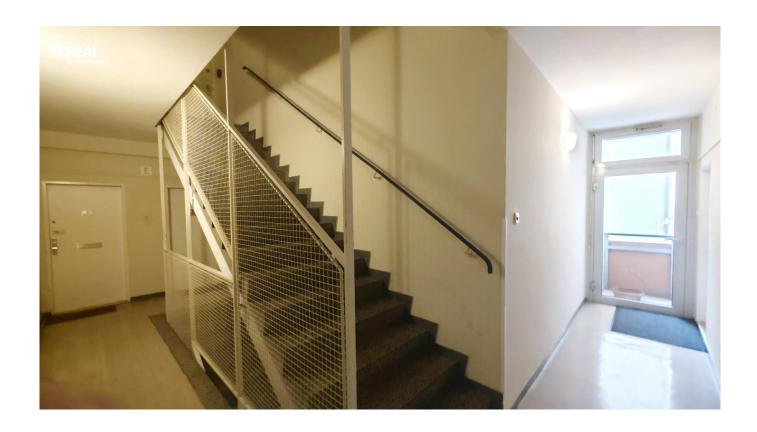


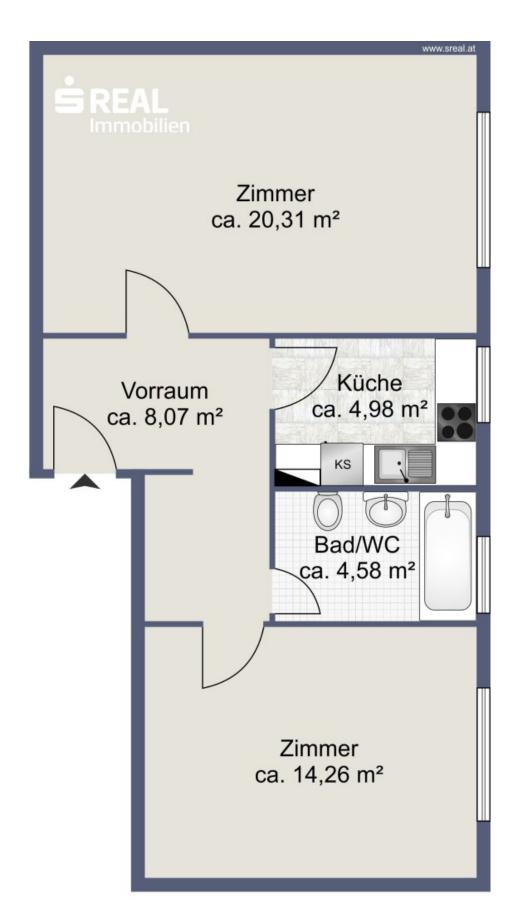












## **Objektbeschreibung**

Zum Verkauf gelangt eine nette 2-Zimmer-Wohnung in einem gepflegten Haus aus 1970 (Fassade, Fenster und Heizsystem erneuert) in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Die hofseitige Ausrichtung garantiert absolute Ruhe, während die zentrale Lage beste Anbindung und Komfort bietet.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand, jedoch sind Anpassungen notwendig, um sie zeitgemäß zu gestalten.

#### Raumaufteilung:

- Großzügiges Wohnzimmer
- Gemütliches Schlafzimmer
- Getrennte Küche
- zentraler Vorraum /Diele
- Badezimmer mit Fenster, Wanne und WC

### Highlights der Lage:

- Straßenbahnlinie 40 direkt um die Ecke: schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt
- S-Bahn-Station Gersthof nur wenige Gehminuten entfernt
- Türkenschanzpark für Entspannung und Freizeitgestaltung nur 10 Gehminuten entfernt

Ein überdachter Autoabstellplatz **kann** auch erworben werden. **Preis für den Stellplatz:** EUR 30.000,- (Betriebskosten inkl. Rücklage EUR 39,58)

Die Betriebskosten für die Wohnung betragen derzeit EUR 307,34 (inkl. Heizung, Warmwasser und Rücklage). Nach der Rückzahlung vom offenen Kredit für die Haussanierung in 06/26 wird sich die monatliche Vorschreibung um ca. EUR 40,- reduzieren.

Diese Wohnung bietet eine seltene Gelegenheit, sich in einer erstklassigen Lage einen Wohntraum zu verwirklichen. Perfekt für Stadtliebhaber und Naturliebhaber gleichermaßen!

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <500m Krankenhaus <1.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <1.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <2.000m

### Sonstige

Geldautomat <500m Bank <500m Post <500m Polizei <1.000m

### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.500m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap