

## **HOFSEITIGE 2-ZIMMER WOHNUNG IN DER HERBECKSTRASSE**



**Objektnummer: 960/70815**

**Eine Immobilie von s REAL Immobilienvermittlung GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	52,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	52,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 51,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,49
<b>Kaufpreis:</b>	260.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	121,61 €
<b>Heizkosten:</b>	51,49 €
<b>USt.:</b>	24,75 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

9.360,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

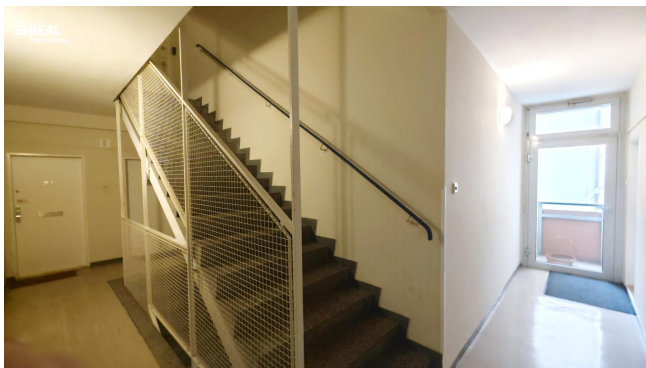


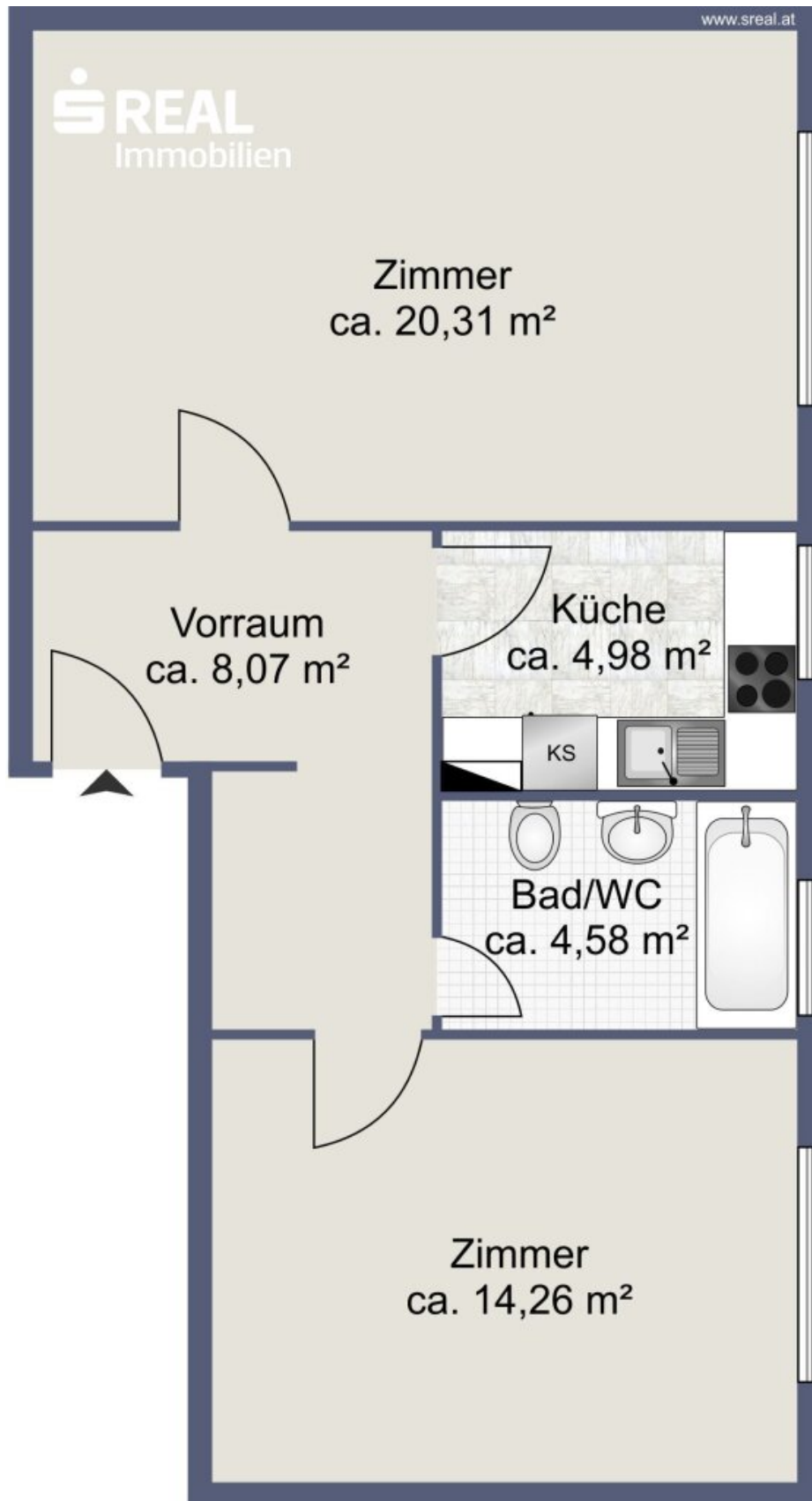
**Paul Tibaj**

Region Wien & NÖ Ost  
Landstraßer Hauptstraße 60









Skizze

## 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 wird gemeinsam mit der Wohnung verkauft. **Preis für den Stellplatz:** EUR 30.000,-

Somit Gesamtpreis EUR 290.000,- inkl. Stellplatz

Die Betriebskosten für die Wohnung und den Stellplatz betragen derzeit EUR 334,92 (inkl. Heizung, Warmwasser und Rücklage).

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