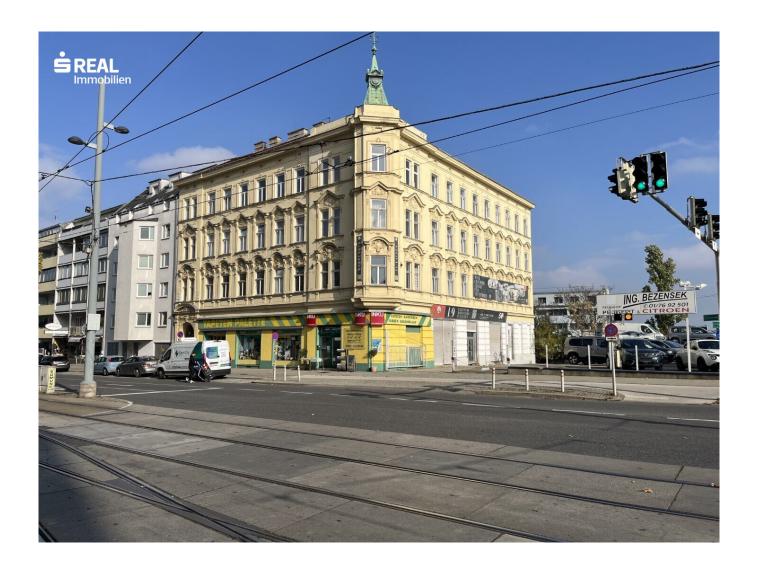
# Super schöne 2-Zimmer-Wohnung mit optimalem Grundriss



Objektnummer: 961/35207

**Eine Immobilie von s REAL Steiermark** 



# Zahlen, Daten, Fakten

Art:WohnungLand:ÖsterreichPLZ/Ort:1110 WienNutzfläche:47,24 m²

Zimmer: 2

**Kaufpreis:** 189.000,00 €

# **Ihr Ansprechpartner**



#### Stefan Petzl

s REAL - Murau Schillerplatz 4 - 6 8850 Murau

T +43 5 0100 - 26435 H +43 664 8388995

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



















## **Objektbeschreibung**

961/35207

Diese Eigentumswohnung befindet sich im 11 Wiener Gemeindebezirk in einem Eckhaus in der Simmeringer Hauptstraße. Nahe an Bahnhof Simmering und der U3 hat man hier zu einer tollen Wohnung auch einen super Zugang zu den Öffis.

Simmering ist der 11. <u>Wiener Gemeindebezirk</u>. Er wurde 1892 aus den selbstständigen Gemeinden <u>Simmering</u> und <u>Kaiserebersdorf</u> sowie kleinen Teilen anderer Gemeinden gebildet. 1956 kam die bis 1938 eigenständige Gemeinde <u>Albern</u> hinzu. Durch den Bezirk verlaufen fast alle Verkehrsverbindungen Wiens mit östlich und südöstlich der Stadt gelegenen Gebieten in Österreich und seinen Nachbarländern.

Simmering liegt im Südosten Wiens und ist mit einer Fläche von 23,22km² der achtgrößte Wiener Gemeindebezirk. Simmering nimmt dabei 5,6% der Fläche Wiens ein.

Das Bezirksgebiet von Simmering wurde vor allem durch die Donau geformt, die im Laufe der Zeit mehrere <u>Terrassen</u> bildete. Insbesondere während der <u>Eiszeiten</u> kam es durch Frost zur Bildung großer Schuttmassen, die von der Donau in das <u>Wiener Becken</u> verfrachtet wurden. (Quelle: Wikipedia.org)

#### Das Wohnhaus - Die Wohnanlage

Diese Wohnanlage ist ein Eckhaus (Altbau) welche gleich an der Simmeringer Hauptstraße liegt. Das Gebäude ist massiv gebaut und verfügt zu 4 Wohnetagen über ein Kellergeschoss. Das Wohnhaus ist eines der schönsten des Straßenzugs. Es befindet sich in einem altersgemäß guten Zustand und bietet zu dem typischen Charakter auch die Annehmlichkeit einer top Verkehrsanbindung. Parkmöglichkeiten bieten die öffentlichen Abstellplätze vor dem Gebäude sowie in den umliegenden Straßen.



Sehr schönes Wohnen in einwandfrei saniertem Zustand – Sofort bezugsfertig!

Die Simmeringer Hauptstraße ist benannt (1894) nach dem <u>Vorort Simmering</u>. Der älteste Hauptverkehrsweg im heutigen elften Bezirk war ein Abschnitt der im ersten Jahrhundert angelegten <u>Limesstraße</u> (römische Militärstraße), die entlang der Nordgrenze des <u>römischen</u> Reichs die wichtigsten Militärlager miteinander verband.

An der Simmeringer Hauptstraße, der Einkaufsstraße des Bezirks, befindet sich das 1981 errichtete Zentrum Simmering, das mehrmals umgebaut bzw. erweitert wurde und rund 70 Geschäfte inklusive Gastronomie beherbergt. Das Huma Eleven bietet auf einer Verkaufsfläche von 63.500m² (inklusive des nahegelegenen METRO und Metro Tankstelle) heute über 60 Geschäfte. Auch in den ehemaligen Gasometern, verfügt über rund 30 Geschäfte. (Quelle: Wikipedia.org)

- In unmittelbarer Nähe Busse N71, 11 71 D Trambahn
- 5 Gehminuten U3 Simmering S+U

#### Die Eigentumswohnung

Diese Eigentumswohnung ist gerade erst saniert worden und präsentiert sich in einem super Zustand! Auf 47,24 m² bietet sie eine tolle Raumaufteilung und eine herrlich helle Wohnatmosphäre.

Diese schöne Wohnung Sie befindet sich im 3. Lift-Stock. Die Wohnung ist zudem auch über das Treppenhaus mit wunderschöne Schmiedeeisengeländer erreichbar.

Die Wohnung ist vom Eingang bis zum Wohn- und Essbereich herrlich hell und bietet ein richtig gutes Wohngefühl. Das Schlafzimmer ist von der Straße abgewandt und sehr ruhig.



Der Eingangsbereich bietet klassisch, einen sauber verfliesten Vorraum. Das Badezimmer und das WC präsentieren sich modern und am Puls der Zeit. Das Badezimmer ist mit einer Dusche und einer Waschgelegenheit ausgestattet. Das WC ist separat gleich neben dem Badezimmer untergebracht.

Die Küche ist voll ausgestattet und verfügt über 2 Küchenzeilen. In den Zimmern sind schöne Holzparkettböden verlegt.

Zur Wohnung gehört auch noch ein Kellerabteil. Weiters ist eine Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof vorhanden.

Diese 2-Zimmer-Wohnung ist ideal geschnitten!

Sie bietet eine gute Verkehrsanbindung kombiniert mit einem großartigen Wohngefühl ...und sie ist auch sofort beziehbar!

### Raumprogramm im Überblick:

- Küche (voll ausgestattet) mit 2 Küchenzeilen
- Sehr helles Wohn- Essbereich mit Holzparkettboden
- 1 Zimmer verkehrsabgewandt und ruhig gelegen
- Lichter Vorraum



- Getrennte Sanitärbereiche Badezimmer mit Dusche und Waschgelegenheit
- Kellerabteil und Fahrradabstellmöglichkeit im Innenhof
- Nutzfläche 47,24m²

#### **Weitere Informationen**

Die Wohnung ist bezugsfertig und kann im besichtigten Zustand sofort übernommen werden.

Die monatlichen Kosten belaufen sich auf € 108,35 zzgl. € 10,83 USt. = € 119,18

Die gesetzliche Rücklage beläuft sich auf € 50,07 pro Monat

**Kaufpreis:** € 189.000,-

Auskünfte: sREAL wohn<sup>2</sup> Center Oberes Murtal - Murau

8850 Murau, Schillerplatz 4 - 6

**Herr Stefan Petzl** 

Immobilienfachberater

Büro: 05 0100 - 26435

Mobil: 05 0100 6 - 26435



Fax: 05 0100 9 - 26435

E-Mail: stefan.petzl@sreal.at

Internet: www.sreal.at

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <500m Klinik <2.000m Krankenhaus <4.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <2.500m Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <500m Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap





## Österreichs beste Makler/innen

## Qualität - Sicherheit - Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohnund Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.

