

**#SQ - PROVISIONSFREI! GROSSZÜGIGE  
ALTBAUWOHNUNG IN SIMMERINGER TOPLAGE  
(SANIERUNGSBEDÜRFTIG)**



**Objektnummer: 20222**

**Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                              |
|--------------------------------------|------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                      |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                   |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1110 Wien                    |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1904                         |
| <b>Zustand:</b>                      | Sanierungsbeduerftig         |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                       |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 131,04 m²                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 131,04 m²                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                            |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                            |
| <b>WC:</b>                           | 1                            |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>D</b> 108,00 kWh / m² * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,79                         |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 449.000,00 €                 |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 243,11 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 24,31 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                              |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Adam Brandis**

STADTQUARTIER Home GmbH  
Hohenstaufgengasse 8/3/6  
1010 Wien

**NUR FÜR KURZE ZEIT!**  
**KEINE MAKLERGEBÜHREN (PROVISIONSFREI)**  
**SOWIE KEINE EINTRAGUNGSGEBÜHREN IN**  
**HÖHE VON 6% DES KAUFPREISES!**



MEHR INFOS HIER











**SO**  
MAKLER

**JETZT VORTEIL NUTZEN!**  
BEFREIUNG VON DER MAKLERPROVISION  
SOWIE DER GRUNDBUCH-EINTRAGUNGS-  
GEBÜHR BEI ERWERB VON WOHNRAUM.



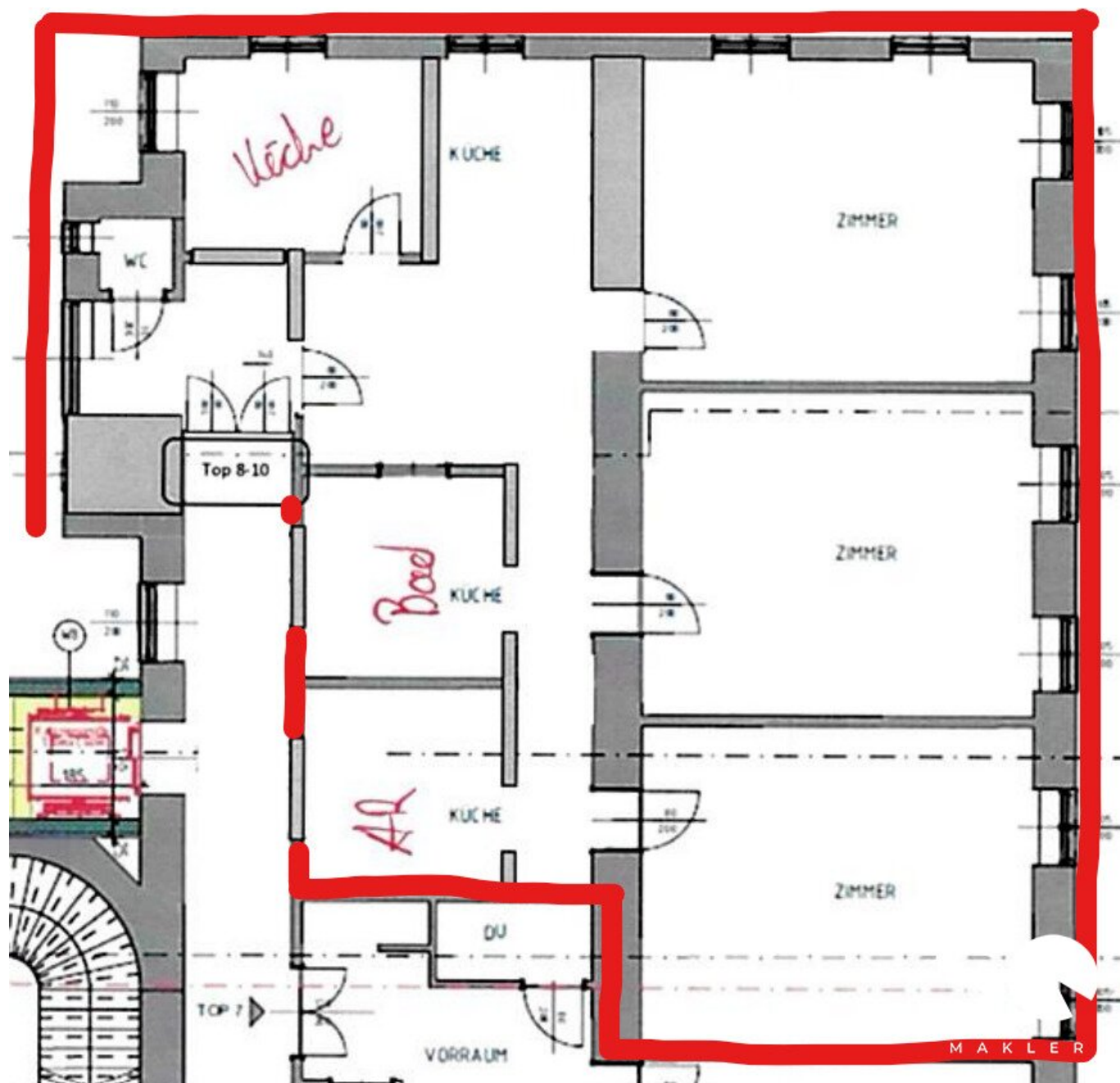
MEHR INFOS HIER

**SO**  
MAKLER

**WERTE  
FÜR'S  
LEBEN**



**SO**  
MAKLER



# Objektbeschreibung

**JETZT PROVISIONSFREI KAUFEN (Der Verkäufer übernimmt die Maklerprovision)**

## **Großzügige Altbauwohnung mit Potenzial – Toplage in Simmering**

Zum Verkauf steht eine geräumige und sanierungsbedürftige Altbauwohnung in bester Lage von Simmering. Die ca. 131,04 m<sup>2</sup> große Wohnung liegt im 1. Liftstock eines charmanten Eckhauses und bietet hervorragende Möglichkeiten zur individuellen Gestaltung. Ideal für Investoren: Durch Abtrennung lassen sich bis zu drei kleinere Wohneinheiten realisieren.

Im gesamten Gebäude werden insgesamt 19 Wohnungen verkauft mit Flächen zwischen 35 m<sup>2</sup> und 170 m<sup>2</sup>. Davon sind 6 Wohnungen bestandsfrei, 4 befristet und 10 unbefristet vermietet - perfekt geeignet als Anlage! Zusätzlich kann das Dachgeschoß mitsamt Einreichplanung erworben werden. Weiters stehen 2 Geschäftslokale zum Verkauf. **Nähere Informationen finden Sie unter:** [www.kaisereckwien.com](http://www.kaisereckwien.com)

### **Eckdaten im Überblick:**

- **Nutzfläche:** ca. 131,04 m<sup>2</sup>
- **Stockwerk:** 1. Liftstock
- **Raumaufteilung:** Vorraum, 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum
- **Rücklage:** Ca. € 1,06/m<sup>2</sup> Nutzfläche
- **Zustand:** Sanierungsbedürftig

### **Highlights:**

- Großzügige Fläche und flexible Raumaufteilung
- Möglichkeit zur Schaffung von 3 eigenständigen Einheiten

- Attraktiver Altbaucharme in zentraler Simmeringer Lage
- Nähe zu U-Bahn und umfangreicher Infrastruktur

Diese Wohnung bietet eine einzigartige Gelegenheit, eine Altbauimmobilie nach eigenen Wünschen zu gestalten oder als Investmentobjekt zu nutzen.

**POTENTIAL: Ein Balkon mit ca. 8 m<sup>2</sup> an der Nordost Fassade befindet sich soeben in der Baubewilligungsphase und kann vom zukünftigen Eigentümer optional errichtet werden.**

#### **Investmentvorteile:**

- Stabile Investition in bleibende Werte
- Attraktiver Altbaucharme in zentraler Lage
- Nähe zur U-Bahn und umfassender Infrastruktur

Diese Altbauwohnung eignet sich ideal für Singles, Paare oder Anleger, die eine klassische Immobilie mit direkter Innenstadt-Anbindung suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und lassen Sie sich vom Charme dieses Objekts überzeugen! Profitieren Sie von einem attraktiven Wertsteigerungspotenzial einer zentralen Altbauimmobilie.

#### **Kontaktdaten:**

Bitte kontaktieren Sie **Herrn Adam Brandis** unter [+43 699 814 70 580](tel:+4369981470580) oder [brandis@stadtquartier.at](mailto:brandis@stadtquartier.at) für weitere Fragen und Besichtigungen.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf [www.stadtquartier.at](http://www.stadtquartier.at)

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 <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