

**Top Preis: Gemütliche und helle 2-Zimmer Wohnung mit
Loggia und traumhaften Grünblick / ruhige Lage / Top
Infrastruktur!**



Loggia mit Ausblick

Objektnummer: 1801/48

Eine Immobilie von Lydias Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1985
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	61,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 121,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,65
Kaufpreis:	190.000,00 €
Betriebskosten:	250,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Lydia Litau

Lydias Immobilien
Hietzinger Hauptstraße 140/2
1130 Wien

T +43 678 128 38 31

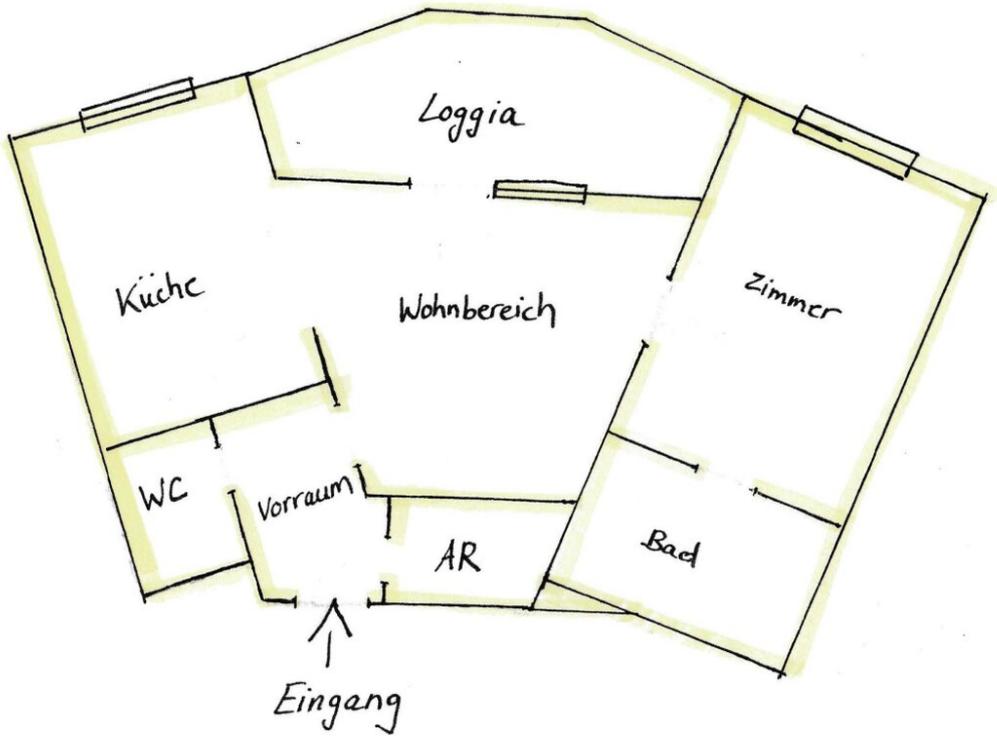
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Diese attraktive und ruhig gelegene 2-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock im gepflegten Wohnhaus erbaut ca. 1985, überzeugt durch die optimale Raumaufteilung und helle Atmosphäre. Rund um die Wohnanlage erstrecken sich gepflegte Grünflächen, die für Ruhe und Erholung direkt vor der Haustür sorgen. Ein echtes Highlight ist die großzügige, südöstliche Loggia mit Blick ins Grüne, die vom Wohnzimmer erreichbar ist. Zudem verfügt die Wohnung über eine Küche, ein 2. Zimmer, ein Bad mit Dusche, ein WC und einen Abstellraum. Die Wohnung hat eine Größe von ca. 61m² inkl. Loggia.

Zur Information: Die Abbildungen des Wohnzimmers, Schlafzimmers und der Küche wurden virtuell gestaltet und dienen der Veranschaulichung. Die Originalfotos befinden sich ebenfalls im Inserat.

Ein Garagenstellplatz, welcher mit dem Lift erreichbar ist, kann optional zzgl. für 20.000€ erworben werden.

Folgende Kosten fallen monatlich an:

Betriebskosten ca. 250 Euro brutto (ohne Garage)

Heizkosten und Warmwasser ca. 85 Euro brutto.

Geheizt wird mit Fernwärme.

Raumaufteilung:

-Vorraum

-Wohnzimmer mit Loggia ca. 10m² (Südost Ausrichtung)

-Schlafzimmer

-Küche

-Badezimmer mit Dampfdusche

-separates WC

-Abstellraum

-Kellerabteil

-Garagenstellplatz Nr. 24 (Optional zzgl. 20.000€)

Allgemeine Bereiche:

-Lift

-Waschküche samt Trockenraum

-Sauna

-Ruheraum

-Spielraum

-Kinderwagen- und Fahrradabstellraum

-Spielplatz

Lage / Verkehrsanbindungen:

Die S-Bahn-Linie S7, die Straßenbahnlinien 11 und 71 sowie der Autobus 69A sind in der Nähe vorhanden.

Die U3-Endstation Simmering ist durch die S7 schnell zu erreichen.

Die Lage überzeugt durch die gute Nahversorgung: Supermärkte wie Spar Billa, Billa Plus, Hofer sowie eine Apotheke befinden sich in der näheren Umgebung. Direkt in der Wohnanlage befindet sich ein Kindergarten sowie eine Arzt-Ordination

Hier wohnen Sie mit Wohlgefühlcharakter – in einem Zuhause, das Ruhe, Helligkeit und gemütliches Wohnen harmonisch vereint.

Für weitere Auskünfte steht Ihnen Frau Lydia Litau unter der Telefonnummer +43678 12 83831 oder per E-Mail unter office@lydias-immobilien.at zur Verfügung.

Bitte beachten Sie, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur

Anfragen mit vollständiger Bekanntgabe von Namen, Anschrift, Telefon und E-Mail-Adresse bearbeiten können.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <5.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <2.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap