

**LEBENSQUALITÄT IM GRÜNEN: TOP PREIS I U-Bahn
Nähe I Garagenplatz I sehr hell und sonnig I super
Raumaufteilung I Klimaanlage I Simmeringer Bad**



Objektnummer: 15933

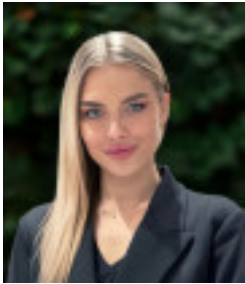
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Wohnfläche:	84,50 m ²
Zimmer:	3
Keller:	15,00 m ²
Kaufpreis:	274.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



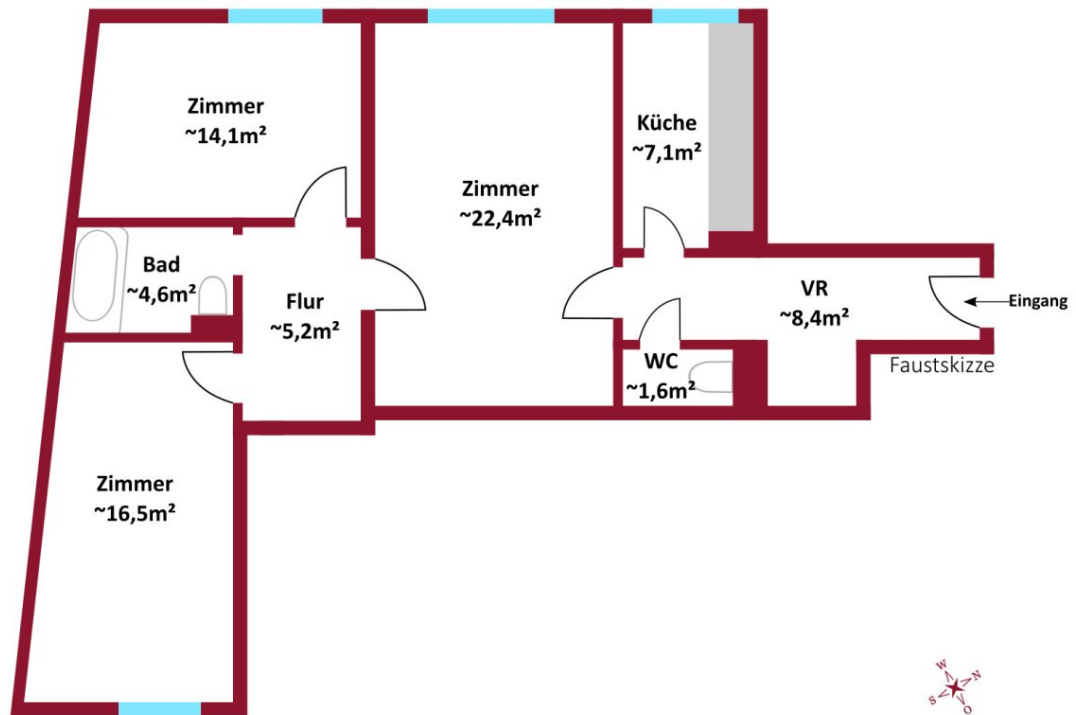
Elina Strautmane

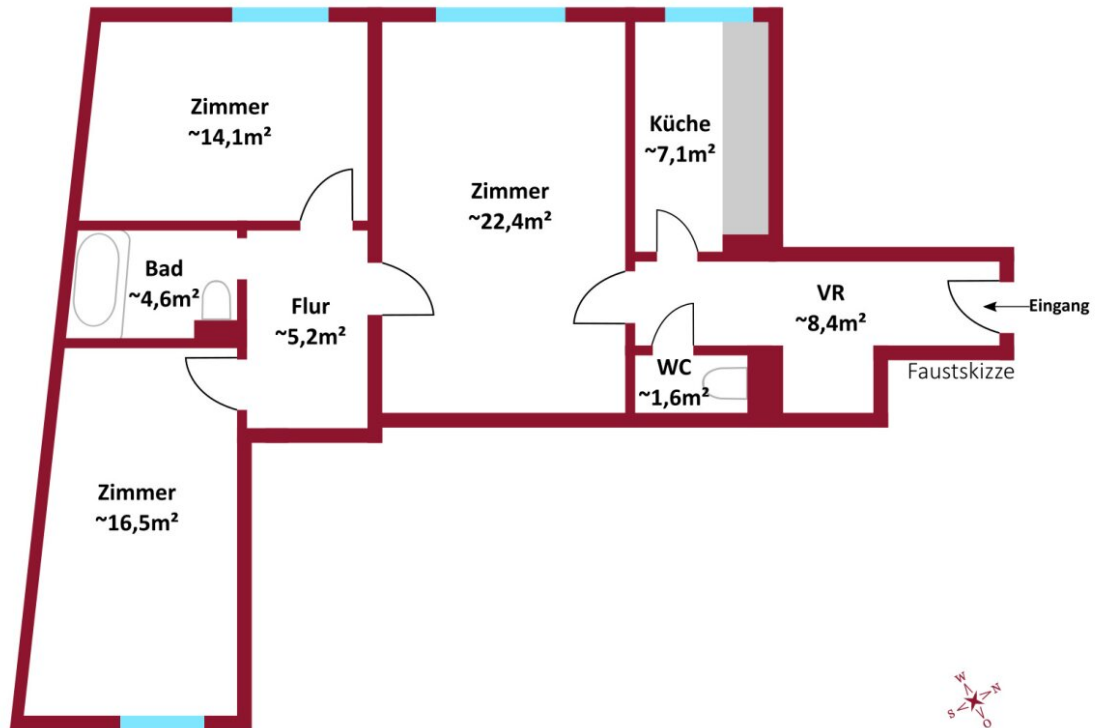
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 99523313

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







Objektbeschreibung

Diese total **sonnige und helle** 3 Zimmer **Dachgeschosswohnung** befindet sich in absoluter **Bestlage** des 11. Bezirks. Diese grüne und ruhige Wohngegend besticht durch eine Vielfalt an Erholungsmöglichkeiten, Aktivitätsmöglichkeiten und ist ebenso nur 2 Gehminuten vom **Simmeringer Bad** entfernt. Durch das ganztägig einstrahlende **Sonnenlicht** und den traumhaften **Ausblick ins Grüne**, wird eine besonders einladende und einzigartige Wohnatmosphäre geschaffen.

Die Wohnung verfügt über ein Wohnzimmer, zwei weitere Zimmer, eine abgetrennte Küche, zwei Abstellräume, ein Badezimmer mit Dusche und WC, sowie ein Gäste WC mit Handwaschbecken. Jedes Zimmer ist mit einem **Klimagerät** und **Außenjalousien** ausgestattet. Die **Küche ist abgetrennt** und verfügt über alle nötigen Küchengeräte. Die beiden Abstellräume bieten genügend Platz für Stauraum, derzeit wird einer der Räume als Garderobe verwendet. Die Aufteilung ist gut durchdacht, wodurch sich diese Immobilie perfekt **für Familien** eignet. Die Wohnung wird mit einem 15 m² großen **Kellerabteil** verkauft. Optional besteht auch die Möglichkeit einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage zu erwerben. Im gleichen Stockwerk befinden sich auch zwei große Trockenräume, die ebenfalls genutzt werden können.

Hier profitieren Sie von perfekter Infrastruktur und der Nähe zur **U-Bahn**, mit der Sie bequem direkt in die Stadt kommen. In nur 2 Gehminuten erreichen Sie das Simmeringer Bad, verschiedene **Bildungseinrichtungen** und diverse Geschäfte.

Die 3 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum, ca. 8,4 m²
- Wohnzimmer, ca. 22,6 m²
- Zimmer 1, ca. 14 m²
- Zimmer 2, ca. 16,5 m²
- Küche, ca. 7 m²

- Badezimmer, ca. 4,5 m²
- WC, ca. 1,6 m²
- Flur, ca. 5 m²

Die Highlights:

- eigener Parkplatz in der Tiefgarage
- klimatisiert
- 2 WC's
- Gäste WC mit Handwaschbecken
- Außenjalousien
- Blick ins Grüne
- 2 Gehminuten zum Simmeringer Bad
- U-Bahn Nähe
- tolle Bildungs-und Freizeiteinrichtungen

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt: **274,000,-- Euro.**

Garagenplatz: 25.000,— Euro

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Die Lage:

Diese Wohnung befindet sich in einer tollen Lage in 1110 Wien direkt beim Simmeringer Bad und ist Nähe U-Bahn.

In wenigen Gehminuten erreichen sie diverse Lebensmittel Geschäfte, die U-Bahn Station Wien Simmering, das Simmeringer Bad, diverse Parks und verschiedene Sportclubs. Die Stationen Florian-Hedorfer-Straße und Weißenböckstraße, Wien Simmering befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe und bieten somit eine super Verkehrsanbindung.

Einkaufsmöglichkeiten:

Billa ca. 110m

Lidl Österreich ca. 200m

Hofer ca. 290m

U-Bahn:

Wien Simmering ca. 1,1km, 15 Gehminuten

Straßenbahn:

Weißenböckstraße ca. 400m

11, 71

Bus:

Florian-Hedorfer-Straße ca. 120m

73A, 69A

Kindergarten: Biene Maja Kindergarten ca. 130m

Volksschule: Volksschule Florian Hedorfer Straße ca. 130m

Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99 52 3313](tel:066499523313) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.500m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap