

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



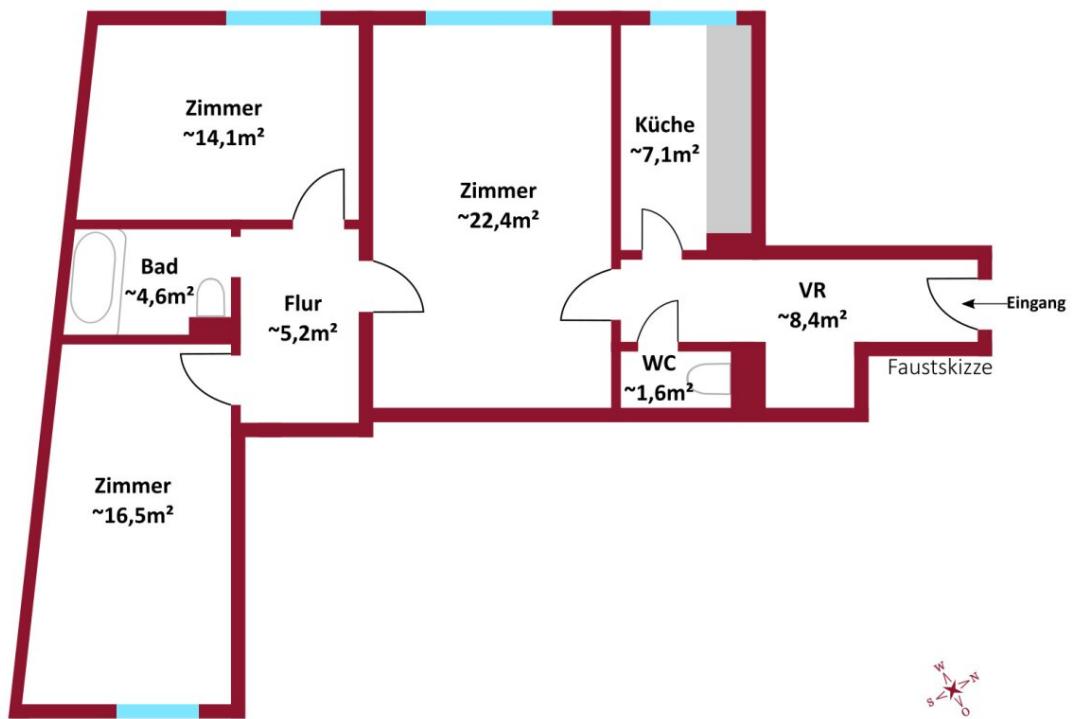
### Elina Strautmane

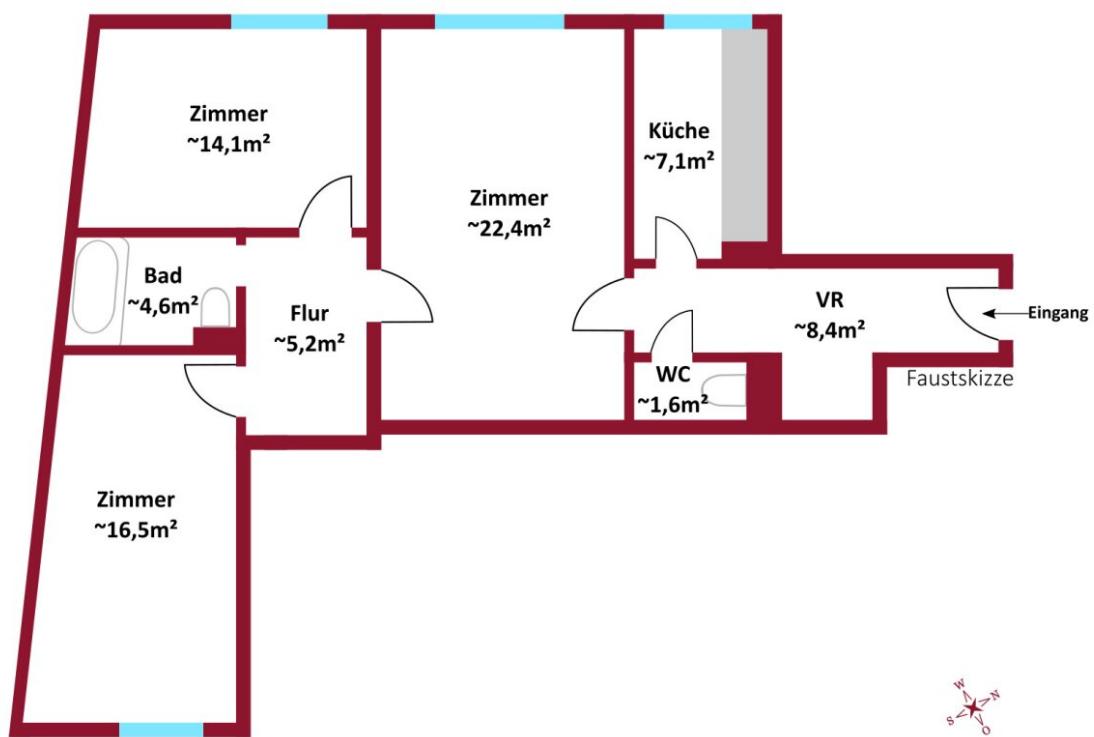
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

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 **Außenjalouslyen** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer, ca. 22,6 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1, ca. 14 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2, ca. 16,5 m<sup>2</sup>
- Küche, ca. 7 m<sup>2</sup>

- Badezimmer, ca. 4,5 m<sup>2</sup>

- WC, ca. 1,6 m<sup>2</sup>

- Flur, ca. 5 m<sup>2</sup>

### **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

**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](http://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