

## **3 Zimmer-Wohnung in Simmering**



**Objektnummer: 960/71897**  
**Eine Immobilie von s REAL**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1110 Wien, Simmering              |
| Baujahr:                      | 1925                              |
| Möbliert:                     | Voll                              |
| Alter:                        | Altbau                            |
| Nutzfläche:                   | 64,00 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Heizwärmebedarf:              | D 137,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,07                            |
| Kaufpreis:                    | 229.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 146,72 €                          |
| USt.:                         | 14,67 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

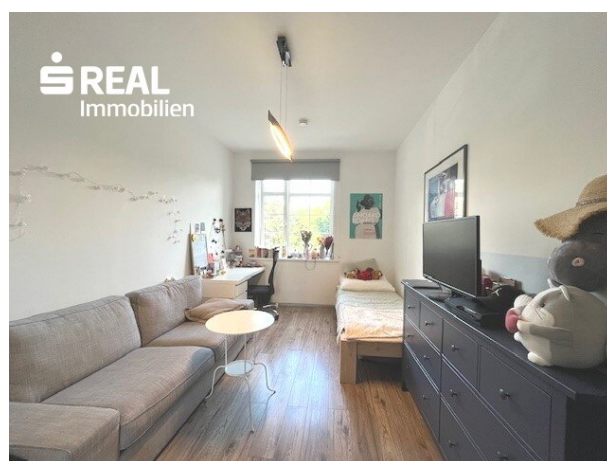
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

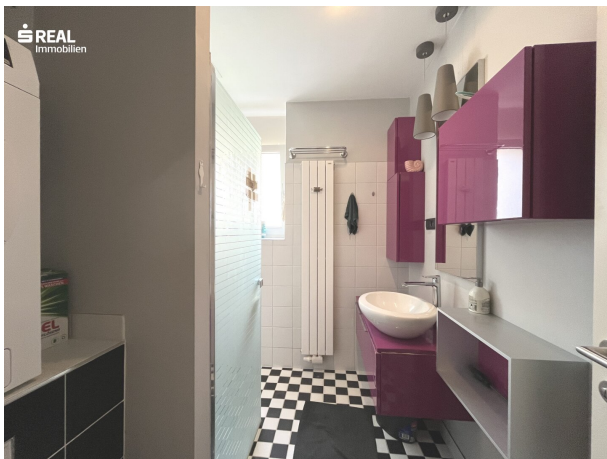
## Ihr Ansprechpartner

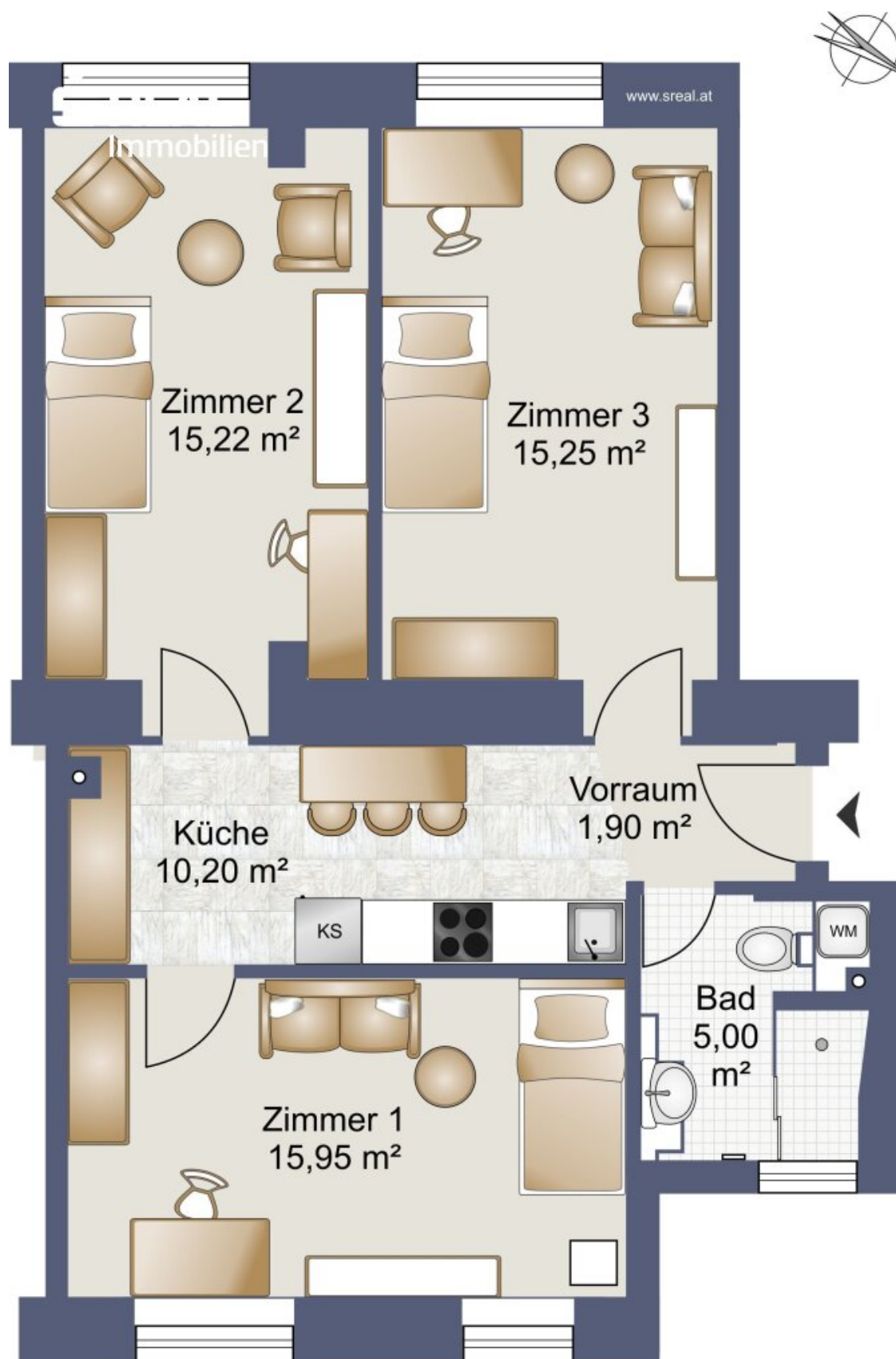


**Mag. Dr. Özgür Tasdelen**

s REAL - St. Pölten  
Josefstraße 120  
3100 St. Pölten







Skizze Erdgeschoss

## Objektbeschreibung

Die ca. 64 m<sup>2</sup> große 3 Zimmer-Wohnung liegt im 1. Stock eines Mehrparteienhauses in Simmering mit guter Infrastruktur.

Die Wohnung verfügt über eine moderne Ausstattung, darunter eine Klimaanlage im Eingangsbereich und in einem weiteren Zimmer, die für ein angenehmes Wohnklima sorgt. Alle Zimmer sind getrennt begehbar. Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil.

Zahlreiche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind in unmittelbarer Nähe: Billa Plus, Hofer, Apotheke, Ärztezentrum...

Das Objekt ist bis Februar 2026 an eine Studenten-WG vermietet.

Die Wohnung wird mit der gesamten Einrichtung verkauft, wobei die Möbel im Kaufpreis inkludiert sind.

Kontaktieren Sie uns für nähere Informationen. Auf Ihre Anfrage schicken wir Ihnen gerne ein Exposé mit näheren Informationen und der Liegenschaftsadresse per E-Mail zu.

Hier geht's zum 360°

Rundgang: <https://app.immoviewer.com/portal/tour/3119035?accessKey=6832>

Viele weitere Rundgänge, so wie alle neuen s REAL Immobilienangebote finden Sie auf [www.sreal.at](http://www.sreal.at).

**Sie brauchen eine Finanzierung? Nutzen Sie das unverbindliche Beratungsangebot der Erste Bank und Sparkassen! Wir stellen gerne den Kontakt zu unseren Wohnbauspezialist:innen her.**

### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <3.500m

#### Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.500m



**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

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 Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.