

**#SQ - PROVISIONSFREI! CHARMANTE
ALTBAUWOHNUNG IN KLASSISCHEM
GRÜNDERZEITHAUS IN SIMMERINGER TOPLAGE**



Objektnummer: 20788

Eine Immobilie von STADTQUARTIER Real Estate Group

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	47,24 m ²
Nutzfläche:	47,24 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 96,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,77
Kaufpreis:	189.000,00 €
Betriebskosten:	81,98 €
USt.:	10,17 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



Adam Brandis

STADTQUARTIER Home GmbH
Hohenstaufgasse 8/3/6
1010 Wien



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



MEHR INFOS HIER











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

 MEHR INFOS HIER

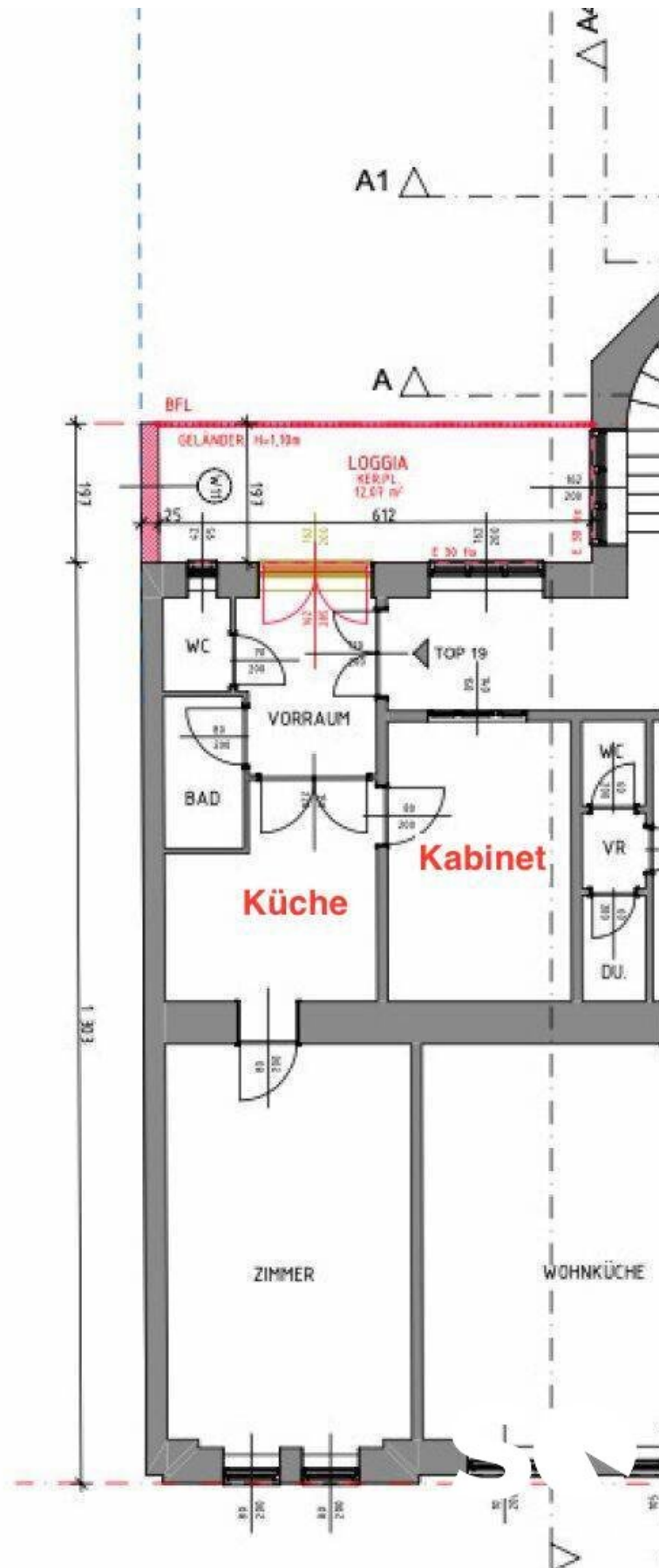
SO

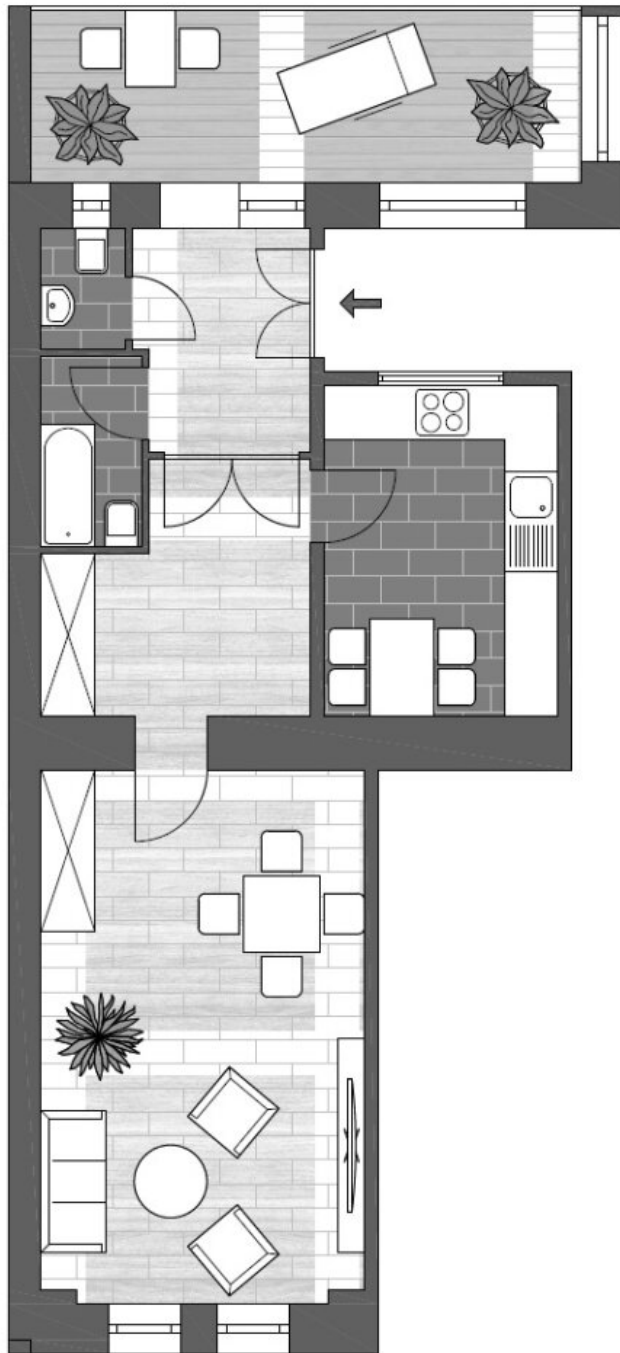
**WERTE
FÜR'S
LEBEN**



SO







Objektbeschreibung

JETZT PROVISIONSFREI KAUFEN (Der Verkäufer übernimmt die Maklerprovision)

Zum Verkauf gelangt eine charmante Altbauwohnung im Herzen von Simmering, gelegen in einem gepflegten Eckhaus mit klassischem Wiener Flair. Diese attraktive Wohnung vereint historischen Charme mit der modernen Annehmlichkeit eines Liftgebäudes und bietet eine ideale Gelegenheit für Investoren oder Eigennutzer.

POTENTIAL: Eine Loggia mit ca. 12 m² an der Nordost Fassade befindet sich soeben in der Baubewilligungsphase und kann nach Genehmigung vom zukünftigen Eigentümer optional errichtet werden.

Im gesamten Gebäude werden insgesamt 19 Wohnungen verkauft mit Flächen zwischen 35 m² und 170 m². 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

Eckdaten im Überblick:

- Nutzfläche: ca. 47,24m²
- 3. Liftstock
- Raumaufteilung: Vorraum, 2 Zimmer, Küche, Bad, WC
- BK Netto/Monat: € 81,98
- BK Lift Netto Monat: € 19,70
- Rücklage: Es ist mit ca. € 1,06/m² Nutzfläche zu rechnen

Highlights der Wohnung:

- Großzügige Raumaufteilung
- 2 getrennt begehbare Zimmer mit Altbaucharme
- Hohe Decken und stilvolle Altbaudetails
- **U-Bahn-Nähe** und perfekte Infrastruktur im direkten Umfeld
- Zentrale Lage in einem aufstrebenden Bezirk
- **Sehr helle Wohnung & Weitblick ins Grüne**

Diese Wohnung besticht durch ihre großzügige Raumaufteilung und die hohen Decken, die den typischen Altbaucharakter unterstreichen. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand, bietet jedoch auch Potenzial zur individuellen Gestaltung. Eine Loggia im Ausmaß von ca. 12,07m² wird im Zuge der Einreichung des Dachgeschossausbaus im Haus baurechtlich genehmigt.

Investmentvorteile:

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

Diese Wohnung ist eine ideale Kapitalanlage in aufstrebender Lage. Profitieren Sie von einem attraktiven Wertsteigerungspotenzial einer zentralen Altbauimmobilie.

Kontakt Daten:

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

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

Weitere Objekte auf 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